

Teilzonenplan Zone für höhere Bauten

Gestaltungsplan Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse

Planungsbericht

Öffentliche Auflage (Stand 7. November 2019)



Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Daniel Baeriswyl, Projektleitung
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
Eleonore Jacobi Wolter
Dr. oec. HSG LL.M.
Conrad Naef
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Drita Hasani
BSc FHO in Raumplanung

Stadt Olten
Direktion Bau
Artur Bucher
Stadthaus, Dornacherstrasse 1
4601 Olten

Begleitung

Reto Bernasconi
Bernasconi Liegenschaften AG
Eva Foitzik
Markstein AG
Urs Seiler
Mauritius Carlen
Scheitlin Syfrig Architekten AG

Titelbild: <https://map.geo.admin.ch>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Perimeter	7
1.3	Dokumente	8
1.4	Grundlagen	8
2	Ablauf	9
2.1	Beteiligte	9
2.2	Terminplan	9
3	Projektbeschreibung	10
3.1	Projektwettbewerb	10
3.2	Richtprojekt	11
4	Teilzonenplan	16
4.1	Ausgangslage	16
4.2	Änderung Zonenreglement & Zonenplan	16
4.3	Begründung der Umzonung	17
5	Gestaltungsplan	18
5.1	Plan	18
5.2	Sonderbauvorschriften	18
6	Sachbereiche	22
6.1	Ortsbild (ISOS) bzw. Standort für ein höheres Gebäude	22
6.2	Verkehr	32
6.3	Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	32
6.4	Störfall	33
6.5	Lärm	35
6.6	Abfall	35
6.7	Belastete Standorte	35
7	Verfahren	36
7.1	Öffentliche Mitwirkung	36
7.2	Kantonale Vorprüfung	36
7.3	Öffentliche Auflage	38
	Anhang: ISOS-Perimeter mit Erhaltungsziel A	40
	Anhang: Fotos Rosengasse	41
Beilagen		
	Gestaltungsplan / Teilzonenplan	
	Sonderbauvorschriften	
	Mobilitätskonzept	
	Richtprojekt Wohn- und Geschäftshaus, Freiraum	
	Lärmschutznachweis	
	Energiekonzept	
	Störfallanalyse	

1.3 Dokumente

Das Dossier setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Verbindliche Dokumente:

- Situationsplan (inkl. Gestaltungsplan und Teilzonenplan)
- Sonderbauvorschriften (inkl. Zonenvorschriften)

Informative Dokumente:

- vorliegender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Mobilitätskonzept (Metron, Stand 07.11.2018)
- Lärmschutznachweis (BB&A, Stand 30.09.2019)
- Richtprojekte Gebäude und Freiraum (Scheitling Syfrig AG, Stand 25.05.2018)
- Energiekonzept (Edelmann Energie, Stand 04.10.2018)
- Störfallanalyse GP „Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse“ (EPB, Stand 21.08. 2019)

1.4 Grundlagen

Für die vorliegende Planung wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Wettbewerb, Jurybericht vom 02.05.2016
 - Rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Olten (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungspläne)
 - ISOS der Stadt Olten (2. Fassung 11.2011)
-

2 Ablauf

2.1 Beteiligte

An der Planung waren folgende Akteure beteiligt:

- Firma Bernasconi Liegenschaften AG: Eigentümerin Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332 (bzw. Bevollmächtigte für Parzelle GB-Nr. 1338)
- Markstein AG: Bauherrenbegleitung
- Scheitlin Syfrig Architekten AG: Siegerteam aus Wettbewerb, Erarbeitung des Richtprojekts
- BB&A Buri Bauphysik & Akustik AG: Lärmgutachten
- EBP, Störfallanalyse
- Metron AG: vorliegender Teilzonen- & Gestaltungsplan, Mobilitätskonzept
- Stadt Olten, Direktion Bau

2.2 Terminplan

Periode	Arbeitsschritt
Oktober 2015 – Mai 2016	Durchführung Projektwettbewerb
seit August 2016	Erarbeitung Richtprojekt (fortlaufende Weiterbearbeitung)
Januar – Dezember 2017	Entwurfsarbeiten (Gestaltungsplan, Teilzonenplan, Mobilitätskonzept) Koordination und Weiterbearbeitung des Entwurfs mit der Stadt Olten (Abteilung Hochbau)
22. Januar 2018	Behandlung Entwurf in der Bau- und Planungskommission
19. April 2018	Information von direkt Betroffenen durch den Bauherrn und das Projektteam
19. Juni – 06. Juli 2018	Öffentliche Mitwirkung
18. Februar 2019	Freigabe Stadtrat Olten zur kantonalen Vorprüfung
28. Februar 2019	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung
6. September 2019	Vorprüfungsbericht Kanton
September – Oktober 2019	Anpassung & Bereinigung des Dossiers
...	Freigabe Stadtrat für öffentlichen Auflage
...	Öffentliche Auflage & Einsprachenbehandlung
...	Beschluss Stadtrat
...	Einreichung zur Genehmigung

3 Projektbeschreibung

3.1 Projektwettbewerb

Im Jahr 2015 wurde im Auftrag der Eigentümerin ein Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt, begleitet durch die Firma Markstein AG, Baden. Die Stadt Olten war in der Jury vertreten.

Die Detailstudien beschränkten sich auf die beiden Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332. Für die Parzelle GB-Nr. 1338 wurden ebenfalls Projektstudien, jedoch in einem weniger detaillierten Grad, erarbeitet.

Mit dem Projektwettbewerb sollten insbesondere Fragen zur Dichte, zur Quartierverträglichkeit, städtebaulichen Setzung, Gestaltung und Erschliessung, zum Lärmschutz sowie zu einer optimierten Wirtschaftlichkeit beantwortet werden.

Die Jury setzte das Projekt «Loki» auf den ersten Rang und empfahl der Veranstalterin, dieses weiterbearbeiten zu lassen. Laut Jurybericht zeigt das Projekt auf allen Ebenen eine schlüssige städtebauliche Intervention, die sowohl die gewünschte Präsenz an der Tannwaldstrasse als auch die räumliche Vermittlung entlang der Rosengasse und der Unterführungsstrasse zu leisten vermag.

Auszug aus dem Jurybericht:

«Ein zehngeschossiger Kopfbau an der Tannwaldstrasse bildet den Abschluss des Schildes Unterführungsstrasse/Rosengasse zum Bahnhofareal hin. Die Verfasser untermauern die Absicht mit einer Gebietsentwicklung, die letztlich in einer kompletten Schliessung des Blockrandes mündet. Von der Tannwaldstrasse leicht zurückgesetzt – was entscheidend zur Adressbildung des Gebäudes beiträgt – nimmt die «LOKI» geometrisch Bezug zu derselben auf und akzentuiert zusammen mit den Nachbargebäuden die städtebauliche Achse entlang des Gleiskörpers. Der präzise geschnittene Körper ist direkt und von wohlthuender Klarheit und entwickelt so eine grosszügige und dem Ort angemessene Präsenz im städtischen Raum. [...] Insgesamt zeigt der Beitrag auf allen Ebenen schlüssige und angemessene Lösungen auf. [...] Eine «LOKI» nicht nur für das Geviert sondern für die gesamte Entwicklung entlang der Bahnlinie.»



Abbildung 2: Modell und Visualisierung Siegerprojekt

3.2 Richtprojekt

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das Projekt direkt weiterentwickelt und für den vorliegenden Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses beinhaltet ebenfalls Bebauungs- und Grundrissstudien zur Parzelle GB-Nr. 1338¹.

3.2.1 Lage & städtebauliche Situation

Das Areal liegt an zentraler und aus städtebaulicher Sicht bedeutender Lage. Auf den Parzellen GB-Nrn. 695 und 1338 befinden sich heute ältere Wohn- und Gewerbebauten. Die Parzelle GB-Nr. 4332 ist noch unbebaut. Das Areal besitzt ein hohes Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenzial.

Die bestehenden Bauten entlang der Tannwaldstrasse markieren das Ende der Rosengasse und grenzen mit einer Stützmauer an die tiefer gelegene Unterführungsstrasse. Diese bildet über die Alte Brücke eine Verbindung zur Altstadt. Das Gebiet grenzt direkt an jenes des bestehenden Gestaltungsplans NHRU² an.



Abbildung 3: Ansichten Tannwaldstrasse (Quelle: GoogleMaps)



Abbildung 4: Ansichten Rosengasse und Unterführungsgasse (Quelle: GoogleMaps)

Die Setzung und Dimensionierung des neuen Gebäudevolumens reagieren auf zwei wesentliche Strukturen der städtebaulichen Situation. Als Grundmuster ergänzt und schliesst das neue Gebäude die im östlich angrenzenden Gebiet bereits bestehende (und im Sinne des Gestaltungsplans NHRU weitergeführte) Blockrand-Typologie. Das neue Gebäudevolumen stärkt die städtebaulich markante Schneise des Bahntrasses mittels Setzung eines höheren Hauses auf der Westseite des Blockrandes. Der rechteckige Gebäudekörper, welcher bewusst mit der Längsseite parallel zu den Geleisen steht, reiht sich so in die bereits bestehenden morphologischen Strukturen der Gebäude entlang des Bahntrasses (bzw. der Tannwaldstrasse) ein. Als Kopf des Blockrandes bildet er den Auftakt in das nach Osten angrenzende Siedlungsgebiet der Stadt Olten. Die an das höhere Haus angehängten Volumenelemente dienen als Bindeglied zu den angrenzenden Gebäuden und verbinden entlang der Südfassade die unterschiedlichen Strassenniveaus.

¹ Der betroffene Eigentümer wird vom Bauherrn laufend über den Stand der Arbeiten informiert.

² Gestaltungsplan «Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse»

Entlang der Rosengasse wird für den niedrigeren Gebäudeteil die Höhe des angrenzenden Gestaltungsplan NHRU übernommen. Nordseitig entlang der Rosengasse verfügt der Flachbau als Reminiszenz an die umliegende niedrigere Bebauung lediglich noch über drei Geschosse.

Entlang der Unterführungsstrasse schliesst ein fünfgeschossiger Flachbau an und vernetzt diese Ebene mit jener der Tannwaldstrasse. Folgerichtig ist an dieser Stelle ein Verbindungssteg für Fussgänger angeordnet. Hauptadresse bleibt aber die Tannwaldstrasse.



Abbildung 5: Ansichten Nord und Süd Richtprojekt (links rot: Auszug GP NHRU, Ansicht Rosengasse)

Der Fussabdruck der Gebäude umfasst einen Grossteil der Perimeterfläche des Gestaltungsplans. Durch das leichte Absetzen des höheren Gebäudes von der Tannwaldstrasse gelingt es, den Frei- und Aussenraum aufzuwerten. Entscheidend für die Adressbildung sind die Rücksetzung des Kopfbaus und die Schaffung eines Vorplatzes. Die sechs vorgesehenen Bäume markieren diesen Ankunfts-bereich zusätzlich.



Abbildung 6: Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt

3.2.2 Nutzungen & Flächen

Das Projekt sieht eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Dienstleistungen vor. In den Erdgeschossen entlang der Tannwald- und der Unterführungsstrasse sind publikumsorientierte Dienstleistungen vorgesehen. In den Obergeschossen sind dann sowohl Dienstleistungen wie Wohnungen geplant.

Die Überbauung gliedert sich aufgrund der Parzellierung in zwei Teile. Die Nutzungen sind folgendermassen verteilt:

Geschosse	Parzellen 695 & 4332	Parzelle 1338
Obergeschosse	1. bis 3. Obergeschoss: - Dienstleistungen/Wohnen Restliche Obergeschosse: - Wohnen	1 und 2. Obergeschoss: - Dienstleistungen/Wohnen
Erdgeschosse	Seite Tannwaldstrasse/Rosengasse sowie Seite Unterführungsstrasse: - Publikumsorientierte Nutzungen - Dienstleistungen	Seite Rosengasse: - Dienstleistungen - Wohnen
Untergeschosse	- Parkierung - Kellerräume - Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen	- ggf. Parkierung (vgl. Kap. 6.2) - Kellerräume - Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen

Insgesamt sind auf allen drei Parzellen gesamthaft rund 55 Wohnungen vorgesehen. Je nach Umfang der Dienstleistungsnutzungen in den unteren Geschossen variiert die Anzahl Wohnungen entsprechend.

	Parzellen 695 & 4332	Parzelle 1338
Parzellenfläche	Parzelle 695: 1243 m ² Parzelle 4332: 207 m ²	290 m ²
Fläche Perimeter	1'740 m²	

Nutzflächen	Angaben gem. Richtprojekt	
Anzahl Wohnungen	52 Wohnungen	3 Wohnungen
	Auf den 3 Parzellen sind momentan insgesamt rund 55 Wohnungen vorgesehen. Je nach Wohnungsmix und Umfang der Dienstleistungsnutzungen in den betroffenen Geschossen, variiert die Wohnungsanzahl entsprechend.	
Geschossfläche (GF)	Oberirdische GF: ca. 7'795 m ² Unterirdische GF: ca. 2'118 m ²	Oberirdische GF: ca. 383 m ² (ohne Balkonzone) Unterirdische GF: ca. 280 m ²
Total Geschossfläche	Oberirdische GF: ca. 8'187 m² Unterirdische GF: ca. 2'398 m²	

3.2.3 Erschliessung

Die Überbauung wird an verschiedenen Stellen erschlossen:

- Tannwaldstrasse: **Hauptzugang für Fussgänger**
- Rosengasse: Zufahrt Tiefgarage, **Zugang Veloabstellraum**, **Eingang Bebauung Parzelle 1338**
- Unterführungsstrasse: **Zugänge für Treppenhaus (Richtung Wohnungen) bzw. Erdgeschoss ab Unterführungsstrasse**

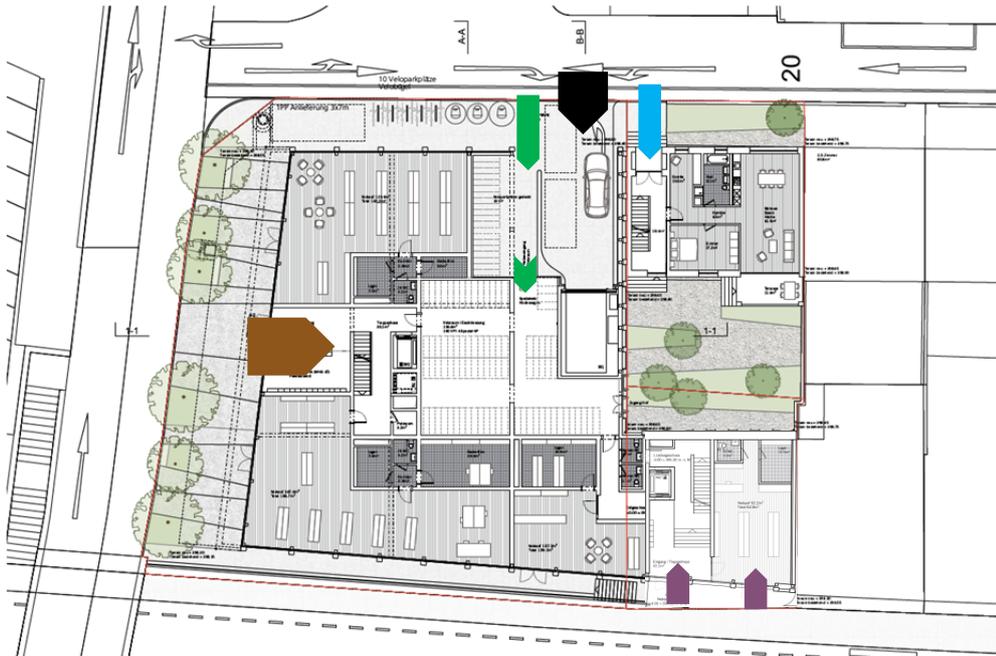


Abbildung 7: Erdgeschoss Tannwaldstrasse/Unterführungsstrasse (Kombination der Grundrisse)

Der zentrale Kern in der Mitte des Gebäudes übernimmt innerhalb des höheren Kopfbaus sämtliche vertikale Erschliessungen (inkl. Gebäudetechnik). Die gebäudeinterne Erschliessung bedient bis zu sechs Wohneinheiten pro Geschoss.

3.2.4 Wohnungsangebot

Es ist ein breiter Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Grundrisse sind sauber strukturiert und bilden attraktiv geschnittene Wohnungen. Die schalltechnisch notwendigen Loggien bilden mit den geschlossenen Küchen eine räumliche Einheit. Die Auftraggeberin beabsichtigt Mietobjekte zu realisieren und diese im Eigenbestand zu halten.

3.2.5 Ausdruck

Vorgesehene Gestaltung/Materialisierung: Über dem gesamten Gebäudekörper liegt eine feine Gitterstruktur, die je nach Nutzung mit unterschiedlichen Füllelementen ausgefüllt ist. Durch diesen Aufbau und die Faltelemente für den Sonnenschutz bleibt das Erscheinungsbild immer in leichter Bewegung und nimmt so Bezug zum hoch frequentierten Ort.

Mit den zusätzlich vorgesehenen kontrollierten Wohnungslüftungen werden eine gute Luftqualität sowie geringere störende Effekte durch Strasse und Bahn in den Wohnungen gewährleistet.

3.2.6 Umgebung

Der Aussenraum beinhaltet drei gestalterische Schwerpunkte:

- **Freiraum entlang Tannwaldstrasse:** Durch die Rücksetzung des Kopfbaus entsteht zwischen Erdgeschoss und Tannwaldstrasse ein adressbildender Zugangsraum. Der Zugang zum Haupteingang führt über diesen identitätsbildenden Vorplatz. Durch eine Belagsdifferenzierung (z. B. Sickerasphalt) hebt sich der Vorplatz klar von den in Asphalt gehaltenen Fussgängerverbindungen ab. Der Vorplatz soll möglichst zurückhaltend gestaltet und frei gehalten werden (keine Parkierung; höchstens nutzungsbezogene Möblierung). Strassenseitig bilden versetzt gepflanzte, schmalkronige Hochstamm-Laubbäume einen Filter zur Tannwaldstrasse. Die Bäume spannen den Vorplatz auf und wirken raumbildend. Das Erdgeschoss ist vollumfänglich sichtbar, da die Krone der Strassenbäume erst ab dem 1. Obergeschoss ausgebildet wird.
- **Freiraum entlang Rosengasse:** Diese Zone übernimmt vor allem technische Funktionen (Veloparkierung, Erschliessung, Anlieferung, Entsorgung), was die Erstellung der entsprechenden Anlagen mit sich zieht. Der Vorgarten der Parzelle GB-Nr. 1338 orientiert sich an den charakteristischen Elementen der Vorgärten entlang der Rosengasse (Sockelmauer, Grün- und Kiesstreifen) und bildet so das Bindeglied zwischen Alt- und Neubaugebiet.
- **Innenhof:** Der Innenhof ist als privater Aussenraum der Parzelle GB-Nr. 1338 vorgesehen. Er weist einen sickerfähigen Belag (z. B. Kies, Rasen, Stauden etc.) auf. Gestalterisch nimmt er mit den vorgesehenen Kleinbäumen die Bepflanzungsstruktur des östlich angrenzenden Bereichs auf.
- **Dachlandschaft:** Die Dachlandschaft erstreckt sich über zwei Ebenen: Die oberste Dachebene (Dachfläche des Kopfbaus) ist nicht einsehbar und wird mit einer extensiven Saatmischung bepflanzt. Auf eine begehbare Nutzung wird verzichtet, da ab einer Gebäudehöhe von 30 m erhöhte sicherheitstechnische Anforderungen gelten, die in einem Missverhältnis zum möglichen Nutzen stehen. Die untere Dachebene ist von den Obergeschossen des Kopfbaus einsehbar und soll neben dem ökologischen Aspekt auch einen ästhetischen Mehrwert aufweisen. Stauden, Ziergräser und Kleingehölze sorgen für einen ganzjährig attraktiven Blickpunkt.

Die Grundprinzipien der Umgebungsgestaltung sind im Richtprojekt Freiraum festgehalten.

4 Teilzonenplan

4.1 Ausgangslage

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ist das Areal der Kernrandzone (mit Gestaltungsplanobligatorium) zugewiesen. Laut §6 des Zonenreglements sind maximal 4 Vollgeschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 13.50 m zugelassen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können mit einer massgeschneiderten Lösung 5 Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16.50 m erstellt werden. Unter Einhaltung der Attikaregel (Gebäudehöhe plus 1.50 m) ist auch ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

Mehr als 5 Geschosse sind mit einer städtebaulich überzeugenden Lösung zu begründen. Für die Umsetzung ist ein Zonenplanänderungsverfahren notwendig, was im vorliegenden Fall durch den vorgesehenen höheren Kopfbau bedingt wird.

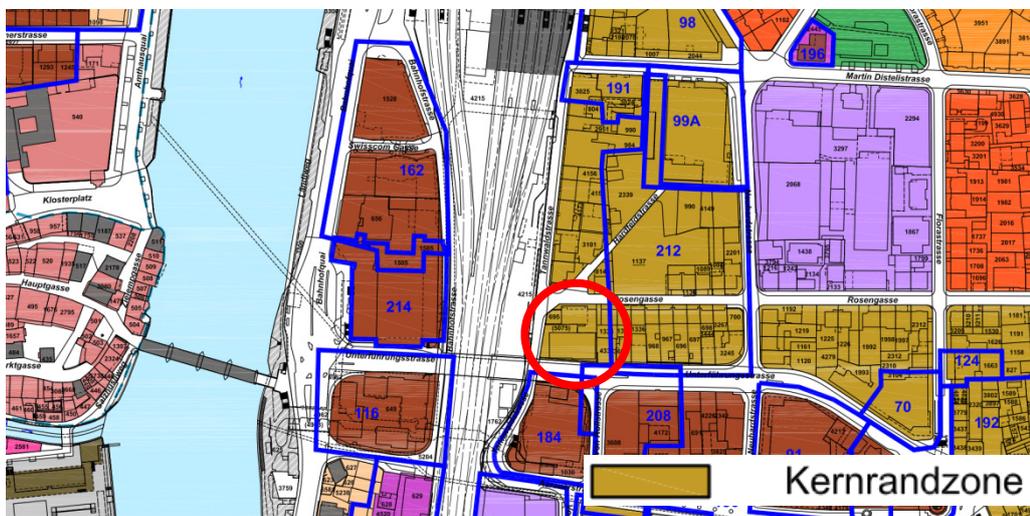


Abbildung 8: Bauzonenplan Stadt Olten (blaue Perimeter: rechtskräftige Gestaltungspläne)

4.2 Änderung Zonenreglement & Zonenplan

Da heute im Zonenplan keine dem Projekt entsprechende Zone existiert, muss eine neue Zone geschaffen werden. Diese soll allerdings nicht bloss für das vorliegende Gebiet «massgeschneidert» werden, sondern soll auch für allfällige künftige Siedlungsverdichtungen in vergleichbaren Situationen dienen können und muss demnach gewisse Grundvoraussetzungen erfüllen:

- Mischnutzungen anstreben (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe);
- höhere Bauten müssen möglich sein;
- Gestaltungsplanobligatorium (inkl. Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren);
- Regelung der Aussenraumgestaltung³.

³ Bezüglich allfälliger Unterschreitungen der Grünflächenziffer wird auf einen ausführlichen Kriterienkatalog in den Sonderbauvorschriften bewusst verzichtet, da die Stadt hier in der Vergangenheit mit ihrer Anwendungspraxis keine Probleme hatte.

Auf dieser Basis wird im Zonenreglement die neue «Zone für höhere Bauten (hB)» geschaffen und im Bauzonenplan folgende Zonierung vorgenommen:

- Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332: Umzonung von Kernrandzone in Zone für höhere Bauten, insbesondere weil aufgrund der baulichen Konzeption die verschiedenen Volumen auf diesen Parzellen direkt zusammenhängen.
- Parzelle GB-Nr. 1338: Beibehaltung in Kernrandzone, weil die hier vorgesehene Ersatzbaute sich an der vorgesehenen Dreigeschossigkeit entlang der Rosengasse (bzw. des diesbezüglichen Gestaltungsplan NHRU) orientieren wird.

4.3 Begründung der Umzonung

Lage & Verdichtungspotenzial

Das Areal liegt beim Bahnhof Olten und ist gerade für die zu fördernden Verkehrsformen (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) bestens erschlossen. Das Areal ist bereits heute in Bezug auf die rechtskräftige Zonierung stark unternutzt. Im Sinne der neuen Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) zur Siedlungsentwicklung nach innen sind solche Gebiete für eine Siedlungsverdichtung prädestiniert. Der gemäss RPG überarbeitete kantonale Richtplan gibt diesbezüglich für die Planung auf kommunaler Stufe konkrete Vorgaben vor. Insbesondere die Richtplanbeschlüsse zum Thema Siedlungsqualität (S-1.2) beinhalten klare Anforderungen:

- Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen,
- abwechslungsreiche, raumsparende Bauten und attraktive öffentliche Räume schaffen.



Abbildung 9: Ansicht von Bahnhof Olten (markiert: Bereich Gestaltungsplan)

Vor diesem Hintergrund und aufgrund seiner Lagequalitäten bietet das Areal ein grosses ungenutztes Verdichtungspotenzial, das über die bestehende Zonierung hinausgeht. Um dieses Potenzial umzusetzen, ist allerdings eine Aufzonung des Areals nötig.

Abstimmung mit Ortsplanung

Die gültige Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Bau- und Zonenreglement) der Stadt Olten wurde 2006 vom Stadtrat beschlossen, 2008 vom Regierungsrat genehmigt und ist 2010 in Kraft getreten. Weil eine Gesamtrevision seitens der Stadt erst mittelfristig vorgesehen ist, soll die vorliegende Umzonung im Rahmen einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung (Anpassung Zonenreglement und Bauzonenplan) umgesetzt werden. Eine solche Teiländerung ist aus nachstehenden Gründen legitim:

- Die städtebauliche Verträglichkeit und Integration ins Quartier sowie eine hohe architektonische Qualität konnten mit dem Wettbewerbsprojekt nachgewiesen bzw. sicherstellt werden.
- Das Projekt entspricht den übergeordneten Zielvorgaben der Stadt Olten (u.a. Hochhausstudie von 2008, vgl. auch Kap. 6.1).

5 Gestaltungsplan

5.1 Plan

Der Gestaltungsplan regelt die Flächen- und Volumensicherung für die verschiedenen Bauten und Nutzungen. Zu folgenden Elementen können zusätzliche Erläuterungen gemacht werden:

- **Baulinien:** Auf die Bezeichnung von Gestaltungsbaulinien mit Pflichtanbau wird verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Spielraum der Baulinien grundsätzlich ausgenützt wird. Sollte eine Fassade etwas zurückgesetzt werden müssen, so hat dies keinen merkbaren Einfluss auf die städtebauliche Setzung.
- **Baubereich:** Aufgrund der unterschiedlichen Volumetrien bzw. Gebäudehöhen werden differenzierte Baubereiche ausgeschieden.
- **Hochstammbaum:** Darstellung und Standort sind schematisch.
- **Anschluss Tiefgarage:** Für die Parzelle 1338 wird die Option einer unterirdischen Tiefgarage bewusst offengehalten.
- **Öffentlicher Fussweg** entlang Unterführungsstrasse: Die lichte Fusswegbreite zwischen Geländer und der Fassade muss mindestens 1.45 m betragen. Die Lage der Treppe ist schematisch. Aus bautechnischen Gründen wird auf eine Rampe verzichtet. Heute besteht bereits eine gute Fussgängerverbindung von der Tannwaldstrasse auf die Ebene der Unterführungsstrasse hinunter (Treppe beim Brückenkopf). Ebenso ist die behindertengerechte Erschliessung vom neu geplanten Bauwerk über die Rosengasse, über ein kurzes Stück auf der Neuhardstrasse zur Unterführungsstrasse problemlos möglich.
- **Veloabstellplätze:** Auf dem Plan sind nur die Aussenplätze markiert. Jene innerhalb des Gebäudes sind nicht dargestellt.
- **Stützmauer:** Die bestehende Stützmauer liegt innerhalb der Parzelle BG-Nr. 695. Da sie wiederhergestellt werden muss, wurde sie offiziell vermessen und die genaue Situation im Plan eingetragen.
- **Gebäudehöhen** gem. Ansichten: Diese sind sowohl als absolute Gebäudekoten als auch mit den Gebäudehöhen gemäss kantonaler Bauverordnung angegeben (siehe auch Ansichten im Gestaltungsplan). Für den Baubereich B wurde die Höhe aus dem bestehenden Gestaltungsplan NHRU weitergezogen. Bei den übrigen Baubereichen wurde gegenüber dem Richtprojekt ein Spielraum mitberücksichtigt.

5.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften (SBV) regeln die Bebauung, Gestaltung und Erschliessung dieses Areals. Nachstehend sind zu einzelnen Aspekten zusätzliche Erläuterungen aufgeführt:

5.2.1 Bauvorschriften & Gestaltung

Die zulässigen **Nutzungen** ergeben sich aus der neuen Grundnutzungszone «Zone für höhere Bauten». Innerhalb des Perimeters sind die Nutzungen nach Baubereich bzw. nach Geschossen geordnet.

Es gilt die **geschlossene Bauweise**, d. h. es gilt die Grenzbaupflicht (innerhalb dieser Zone sowie auch in der angrenzenden Kernrandzone). Laut Auskunft des Rechtsdienstes des Bau- und Justizdepartements ist innerhalb eines Gestaltungsplans mit geschlossener Bauweise kein zusätzlicher Grundbucheintrag eines Grenzbaurechts

nötig. Bezüglich Erstellung von Brandmauern sind die Bestimmungen gemäss § 32 PBG anwendbar.

Unterirdische Bauten (Tiefgarage, Kellerräume) entlang der Tannwaldstrasse müssen wegen des Wurzelbereichs der Bäume einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Der Bau einer Fluchtröhre (bzw. eines Notausstiegs) aus den Zivilschutzräumen kann davon abweichen. Entlang der Unterführungsstrasse kann laut mündlicher Auskunft des Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT) des Kantons Solothurn die unterirdische Baute bis an die Stützmauer heranreichen (vorbehalten allfälliger anderer gewichtiger Interessen).

Die im Richtprojekt angegebenen Raumhöhen können im Bauprojekt aus statischen Gründen noch innerhalb der vom Gestaltungsplan definierten Aussenmasse variieren (wahrscheinlich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie in den Untergeschossen).

5.2.2 Aussenraum

Es muss darauf hingewiesen werden, dass im vorliegenden Fall die Grünflächenziffer der Zone für höhere Bauten von 20% knapp nicht eingehalten werden kann. Sie beträgt knapp 19%⁴ (abhängig von den definitiven versickerbaren und somit anrechenbaren Aussenflächen). Da aber die Gestaltung des Vorplatzes entlang der Tannwaldstrasse von hoher städtebaulicher Qualität und zudem öffentlich zugänglich sein wird, kann eine Unterschreitung im Sinne der Zonenvorschriften gewährt werden.

5.2.3 Stützmauer

Die bestehende Stützmauer liegt zwar innerhalb der Privatparzelle, ist aber bautechnisch Teil des Kantonsstrassenkörpers. Während den Bauarbeiten muss sie abgerissen werden, wird aber gemäss heutigem Zustand wiederhergestellt (bezüglich Umgang mit dem darüber liegenden Fussgängersteg vgl. Kap. 5.2.4). Die heutige Situation (Lage, Profil, Oberflächenstruktur) wurden zu diesem Zweck von einem Geometer aufgenommen.

5.2.4 Mobilität

Aufgrund seiner Grösse und Verkehrsrelevanz wurde für das vorliegende Vorhaben ein **Mobilitätskonzept** (vgl. Beilage) gemäss den städtischen Richtlinien⁵ erstellt. Dieses erbringt den Nachweis, dass wegen der zentralen und sehr gut erschlossenen Lage des Areals eine reduzierte Anzahl Parkplätze angeboten werden kann.

Die zwei Untergeschosse bieten Raum für rund 30 Tiefgaragen-Parkplätze sowie vier Parkplätze für eine allfällige eigene Tiefgarage für die Parzelle 1338. Die räumliche Situation lässt es nicht zu, mehr Parkraum zu schaffen, ausser zu Lasten der übrigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Keller). Der Spielraum zur Ausscheidung von Parkplätzen in den beiden Untergeschossen ist somit ausgereizt. Ein drittes Untergeschoss würde in den Grundwasserhöchststand hineinragen⁶. Mit dem im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmenpaket (insb. genügend Veloabstellplätze, Parkplatzbewirtschaftung u. a.) werden flankierende Massnahmen eingeführt, die sicherstellen, dass

⁴ Schätzung Grünflächenziffer: Vorplatz Rosengasse 30 m² + Innenhof 120 m² + Vorplatz Tannwaldstrasse 60 m² + 6 Bäume à 20 m² = 330 m² / 1740 m² Parzellenfläche = 18.9%

⁵ Mobilitätsplan Olten, Entwurf 18.03.2015

⁶ Der Grundwasserhöchststand liegt zwischen 389.0 bis 390.0 m ü. M. Aktuell liegt UK Bodenplatte 2.UG auf ca. 391.0 m ü. M. Bei der Annahme von einem 3.UG (OK-OK ca. 3.0m) wäre UK der Bodenplatte ca. auf 388.0 m ü. M (vgl. auch Schnittpläne des Richtprojekts mit Eintrag der Grundwasserspiegel).

die Mobilitätsbedürfnisse auch ohne Parkplätze befriedigt werden können. Ein zwingendes Controlling dient der Beobachtung der Situation und erlaubt es, nötigenfalls zusätzliche Massnahmen einzuleiten (z. B. Car-Sharing, finanzielle Anreize für ÖV-Angebot).

Die **Zu- und Wegfahrt** der Tiefgarage erfolgen über die Rosengasse. Für die interne Erschliessung wurden sowohl eine Rampe wie auch ein Autolift geprüft. Aufgrund der engen Platzverhältnisse wurde der Autolift eingeplant. Die Kapazität des Autolifts reicht für die vorgesehene reduzierte Anzahl Parkplätze aus. Der notwendige Stauraum für 2 Fahrzeuge zwischen Rosengasse und Lift liegt innerhalb der Privatparzelle (ausgenommen bei gewissen Einspurwinkeln, wo der hinterste Teil des zweiten wartenden Fahrzeugs um ca. 30 cm auf den Fusswegbereich hinausragt, was aus Sicht der Stadt tolerierbar ist). Es muss erwähnt werden, dass der Fall von zwei gleichzeitig wartenden Fahrzeugen gemäss Berechnungen äusserst selten eintritt.

Im vorderen Abschnitt entlang der Rosengasse ist eine Fläche für den **Anlieferverkehr** freizuhalten. Die Anlagen (Veloständer, Entsorgungsschächte) sind deshalb im mittleren Abschnitt gruppiert.

Im Gegenzug werden genügend **Veloabstellplätze** angeboten. Laut Mobilitätskonzept sind mindestens 146 Plätze nötig. Das Richtprojekt sieht mit 193 Plätzen, wovon 10 ungedeckt im Aussenbereich, 19 gedeckt im Aussenbereich und der Rest im Gebäudeinnern auf Erdgeschossniveau angeboten werden, ein deutlich grösseres Angebot vor.

Zwischen der Tannwald- und Unterführungsstrasse soll – zusätzlich zur bestehenden Treppe westseitig der Strassenunterführung und in Form eines **Fussgängerstegs** entlang der Fassade und auf der Stützmauer liegend – eine weitere öffentliche Fussgänger Verbindung geschaffen werden. Dieser Steg ist zwar erschliessungstechnisch nicht zwingend nötig, stellt aber einen wichtigen städtebaulichen Mehrwert dar, indem er diese beiden Strassenniveaus elegant miteinander verbindet. Allerdings lassen die räumlichen Verhältnisse für die Stegbreite nur wenig Spielraum. Zudem soll dieser nicht über die Mauerkrone hinausragen. Aufgrund der städtischen beträgt die minimale Stegbreite 1.45 m im Licht. Die privatrechtlichen Aspekte (Unterhalt, Haftung) dieses auf privatem Areal liegenden öffentlichen Wegs müssen noch zwischen Stadt und Bauherr geklärt werden.

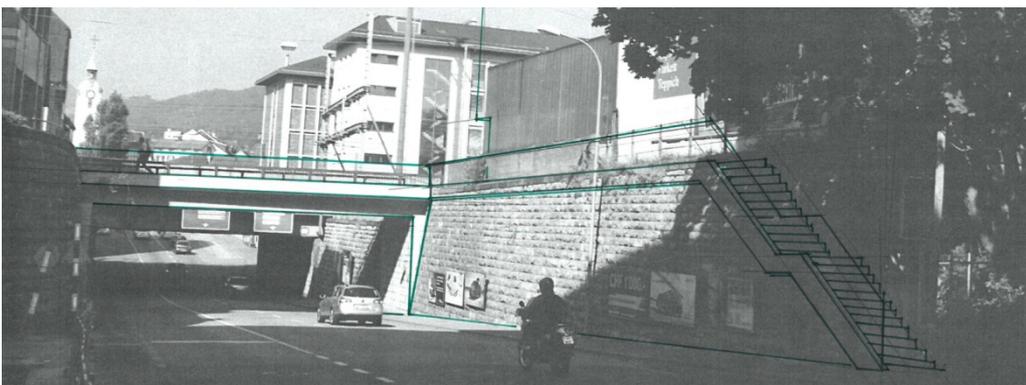


Abbildung 10: Skizzen Fussgängersteg (Scheitlin Syfrig Architekten)

5.2.5 Energie

Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Energiekonzept (Edelmann Energie, 04.10.2018) erarbeitet, um auf Basis des Richtprojekts zu prüfen, welche Energieziele erreicht werden könnten (mit/ohne Zertifizierung). Darauf aufbauend wurden nachstehende Bestimmungen festgelegt:

- Zur Sicherstellung eines nachhaltigen und auf erneuerbaren Energien abgestützten Projekts ist im Rahmen des Baugesuchs ein konkretes Energiekonzept zu erarbeiten. In der Gesamtbilanz ist mindestens die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-P zu erreichen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.
- Zusätzlich wird für den Energiebedarf ein Mindestanteil an erneuerbaren Energien vorgegeben, und die Wahl der Baumaterialien hat sich an den Ausschlusskriterien des Minergie-Eco Standards zu orientieren.

6 Sachbereiche

6.1 Ortsbild (ISOS) bzw. Standort für ein höheres Gebäude

6.1.1 Ausgangslage

Das Projekt Turuvani ist laut ISOS von folgenden Perimetern direkt betroffen:

- Gebiet 10: Rechtsufrige City, ursprünglich Eisenbahner- und Industriequartier; Erhaltungsziel C;
- Baugruppe 10.3: Restbestand der Erstbebauung an der Rosengasse; Erhaltungsziel A. Die bestehenden Bauten in dieser Baugruppe sind nicht im Sinne des Objektschutzes geschützt.

Der Perimeter der Baugruppe 10.3 umfasst auch einen kleinen Teil des Planungsperrimeters (Parzellen GB-Nrn. 695 und 1338). Der übrige Teil des Projektareals ist dem ISOS-Gebiet 10 zugewiesen.



Abbildung 11: Auszug ISOS; rot markiert: Projektgebiet Turuvani

Das ISOS ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Für die Anwendung des ISOS ist jedoch zu unterscheiden, ob eine Bundesaufgabe oder eine kantonale bzw. kommunale Aufgabe erfüllt wird. Die Erhaltungsziele des ISOS sind im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. An ein Abweichen von der ungeschmäleren Erhaltung im Sinne des Inventars müssen nicht gleich hohe Massstäbe angesetzt werden wie bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe⁷.

Die Stadt Olten ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Im Rahmen der letzten Ortsplanung (2006 vom Stadtrat beschlossen) wurde das ISOS noch nicht vollumfänglich integriert bzw. umgesetzt (das nachgeführte ISOS der Stadt Olten datiert von 2011). Die Anliegen zum Ortsbildschutz werden aber von der Stadt im Rahmen der betroffenen Planungen berücksichtigt (insb. Gestaltungspläne, Teiländerungen der Nutzungsplanung).

Praktisch das gesamte Siedlungsgebiet ist von ISOS-Perimetern betroffen, folglich auch das Projekt Turuvani. Es liegt ein potenzieller Zielkonflikt zwischen Ortsbildschutz und Siedlungstransformation vor. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass das Projekt Turuvani eine sehr gute städtebauliche und mit dem Ortsbildschutz verträgliche Lösung darstellt. Der Fokus wird dabei auf den Stadtteil östlich des Bahnhofs gelegt. In einem ersten Teil werden die Entwicklung dieses Stadtteils und die Ausgangslage bezüglich ISOS-Perimeter untersucht. In einem zweiten Teil werden aus städtebaulicher Sicht der Standort und Wirkung des Projekts betrachtet.

⁷ VOSER Rechtsanwälte, Baurecht, Ausgabe Juni 2019: Die Anwendung des ISOS in der Praxis

6.1.2 Historische Siedlungsentwicklung der Stadt Olten

Für den Stadtteil östlich des Bahnhofs können folgende räumliche Veränderungen hervorgehoben werden:

- ca. 1876: Das Wegkreuz Hardfeldstrasse/Tannwaldstrasse ist als historischer, von Einzelbauten flankierter Knoten erkennbar.
- ca. 1884: Im östlichen Abschnitt der Rosengasse entstehen beidseitig Reihenhauassiedlungen. Der Knoten Tannwaldstrasse bzw. die Diagonalverbindung Hardfeldstrasse ist durch weitere Einzelbauten markiert. Ab der Jahrhundertwende werden östlich des Bahnhofs zunehmend orthogonale Erschliessungs- und Bebauungsstrukturen eingeführt.
- ca. 1925: Durch den Bau der Unterführungsstrasse entsteht (ergänzend zur Aarauerstrasse) eine zweite Gleisquerung. In der Folge finden entlang dieser Strasse und auch entlang der Tannwaldstrasse bauliche Verdichtungen statt.
- 1976: Durch den Bau des Swisscom-Gebäudes wird die Diagonalverbindung der Hardfeldstrasse unterbrochen und ein orthogonales Baufeld geschaffen.

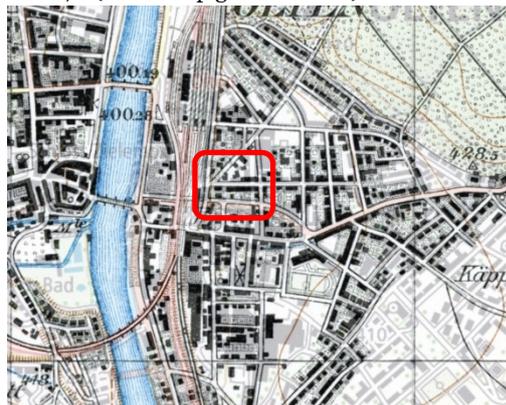
Es kann zudem festgehalten werden, dass die geschlossene Bauweise mit Reihenhäusern nie bis ganz an die Tannwaldstrasse gereicht hat.



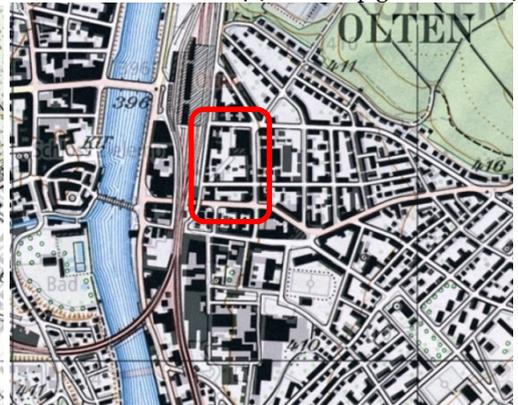
ca. 1876 (www.map.geo.admin.ch)



ca. 1884 (www.map.geo.admin.ch)



ca. 1925 (www.map.geo.admin.ch)



ca. 1976 (www.map.geo.admin.ch)

6.1.3 ISOS in der Stadt Olten

Das Stadtgebiet von Olten ist flächendeckend von ISOS-Perimetern betroffen, die aber nicht alle die gleichen Erhaltungsziele ausweisen. Die ISOS-Perimeter⁸ lassen sich folgendermassen differenzieren:

- Total 73 Perimeter, davon 31 mit dem Erhaltungsziel A; darunter
 - 12 Wohngebiete/-siedlungen (z.B. Rosengasse)
 - Vier Zentrumsgebiete (z.B. Altstadt)
 - Spezielle Anlagen (z.B. Bahnhof, Kantonsschule)
 - Freiräume (z.B. Aareraum)

Beidseits der Aare sind grosse Teile des Siedlungsgebiets dem höchsten Erhaltungsziel zugewiesen. Sie umfassen hauptsächlich Gebiete im historischen Kernbereich sowie zahlreiche, eher peripher gelegene Quartiere (insb. grössere Wohnquartiere an Stadt- oder Waldrandlagen). Um den historischen Kernbereich lässt sich beidseits der Aare ein Gürtel ausmachen, mit deutlich weniger A-Perimeter-Klassifizierung:

- Westseitig: Gebiete nördlich und südlich der Ziegelfeldstrasse;
- Ostseitig: Erweiterter Raum entlang des Gleisfeldes.

Die ISOS-Perimeter schränken die Spielräume für die Stadtentwicklung verständlicherweise ein. Am Stadtrand sollen aus Sicht der Stadt die gartenstadtgeprägten Wohnquartiere erhalten bleiben, währenddessen die im Gürtel um das Stadtzentrum liegenden Areale als mögliche Transformationsräume zu betrachten sind. Diese Priorisierung wird bereits heute in den städtischen Planungen berücksichtigt. Insbesondere der Stadtteil östlich des Bahnhofs befindet sich in einer solchen Transformationsphase, nicht zuletzt aufgrund der Nähe und guten Erreichbarkeit des Bahnhofs.

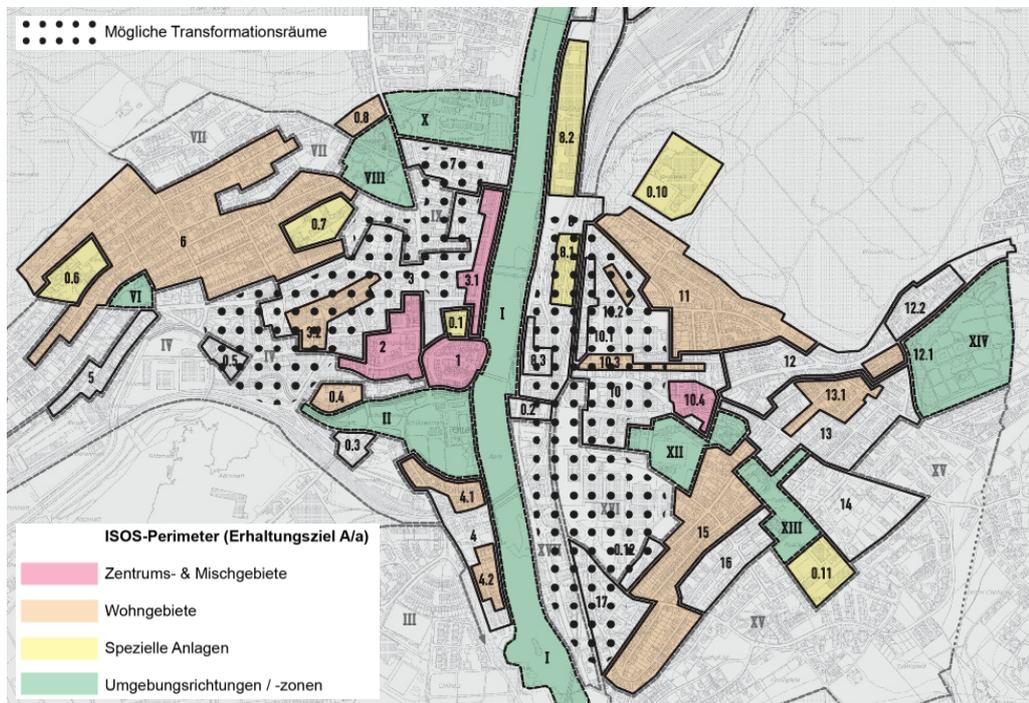


Abbildung 12: ISOS-Perimeter mit Erhaltungsziel A / mögliche Transformationsräume

⁸ Berücksichtigt wurden: Gebiete G, Baugruppen B, Umgebungsrichtungen & -zonen U-Ri/U-Zo. Nicht berücksichtigt wurden Einzelbauten E.

Unter den 12 Wohnsiedlungen mit Erhaltungsziel A sind (vgl. Tabelle im Anhang):

- alle in der gleichen Periode wie die Reihenhaussiedlung Rosengasse erbaut worden (um die vorletzte Jahrhundertwende zwischen 1870 und den 1920er Jahren);
- die meisten Wohnsiedlungen in geschlossener Bauweise (als Reihenhaustypen) errichtet worden (insb. Gebiete/Baugruppen Nr. 6, 10.2, 11, 12.1, 13.1, 15 sowie 10.3 Rosengasse);
- vereinzelte Wohnsiedlungen als Zweifamilienhäuser gebaut worden (insb. Gebiete 6, 11 und 15).

Die Bebauung entlang der Rosengasse ist hinsichtlich ihrer baulichen Typologie kein Ausnahmeejekt in der Stadt Olten. Vergleichbare Wohnsiedlungen bestehen in verschiedenen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Quartieren.

6.1.4 Reihenhaussiedlung Rosengasse

Die zweigeschossige Reihenhaussiedlung an der Rosengasse umfasst insgesamt neun Reihenhäuser und wurde laut ISOS zwischen 1870 und 1923 erstellt, wobei das letzte Reihnhaus auf der Parzelle 1336 offenbar erst in den 1950er Jahren gebaut wurde. Der bauliche Zustand dieser Reihenhäuser ist sehr unterschiedlich. Neben der homogenen Volumetrie und Gestaltung (Dachform, Laubengänge) gehören auch die Vorgärten und privaten Innenhofbereiche zu den Charakteristika der Siedlung. Nordseitig der Rosengasse bestehen im östlichen Abschnitt ebenfalls drei Reihenhäuser.

Die Reihenhaussiedlung Rosengasse stellt eine isolierte Baugruppe innerhalb eines grösseren Transformationsgebiets dar. Durch die bereits zu einem grossen Teil vorangeschrittene Umstrukturierung stellt sich die Frage, inwiefern ihre Situation und Bausubstanz noch künftigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Als zentrales Element der Ausgangslage ist zudem hervorzuheben, dass das Gebiet östlich der Tannwaldstrasse – also inklusive der Reihenhaussiedlung Rosengasse – einem rechtskräftigen Gestaltungsplan⁹ unterstellt ist. Dieser sieht im gesamten Gebiet eine Verdichtung vor und entspricht nach wie vor den Entwicklungszielen der Stadt Olten. Entlang der Unterführungsstrasse soll die Baulücke geschlossen und beidseits der Rosengasse können höhere Volumen erstellt werden (3-geschossig, mit bzw. ohne Attika).

6.1.5 Bauliche Entwicklung innerhalb ISOS- Perimeter

Das Gebiet östlich des Bahnhofs befindet sich seit Jahren in einem langsamen, aber stetigen Transformationsprozess. Dies bestätigt das ISOS¹⁰. In den letzten Jahren wurden hier zahlreiche Bauten errichtet (bzw. sind in der Planung), die aufgrund ihrer Volumetrie und/oder Höhe einen grossen Einfluss auf das Stadtbild haben:

- Das Gebiet Bahnhof-Nord (ISOS-Perimeter 8.2, Erhaltungsziel A) wird gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan komplett umstrukturiert. Vorgesehen sind Bauten zwischen 33 und 46m Höhe.
- Nördlich der Rosengasse wurden drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser realisiert bzw. sind im Bau (auf Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplans).

⁹ Gestaltungsplan Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstrasse (GP NHRU, RRB Nr. 1237 vom 15.06.2004)

¹⁰ Aussage zum ISOS-Perimeter Nr. 10: Rechtsufrige City, ursprünglich Eisenbahner- und Industriequartier, seit 1950 in tiefgreifendem Umbruch, zahlreiche grossvolumige Geschäftsbauten, Strassen z. T. sehr verkehrsbelastet.

- Südlich der Unterführungsstrasse wurden zahlreiche grössere Bauten erstellt, zuletzt die Fachhochschule und der Aarepark.

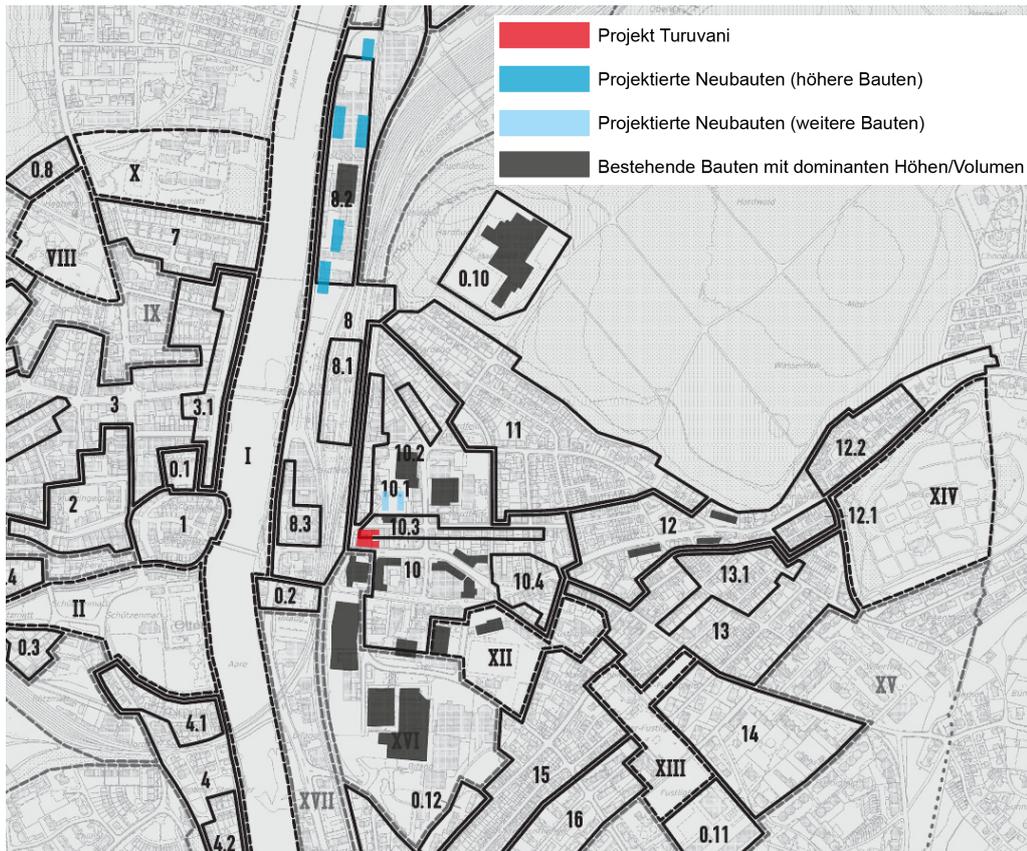


Abbildung 13: Neubauten mit prägnanten Volumen/Höhen

6.1.6 Hochhausstudie 2008

Die Stadt Olten besitzt mit der Hochhausstudie von 2008¹¹ eine verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage für die Planung von höheren Gebäuden. Aussagentiefe und Interpretationsgrad dieser Studie müssen auf einer hohen Flugebene angesetzt werden. Die Studie fokussiert auf der Thematik der Hochhäuser (über 30m), macht aber für das Spektrum der tiefer angesetzten «höheren Häuser» bis 30m (wozu auch das Projekt Turuvani gehört) weniger präzise Aussagen:

- **Hochhäuser:** Die im Plan markierten Hochhausstandorte sind als symbolische Lokalisierung von geeigneten Gebieten oder Raumachsen zu verstehen (und nicht als «Fussabdrücke» von künftigen Hochhäusern).
- **Höhere Häuser:** Hier erwähnt die Studie zwar, dass diese «insgesamt nicht über 25m liegen» sollten bzw. bis drei Geschosse mehr zählen können als die umgebende Bebauung. Sie fügt aber auch an, dass die absolute Gebäudehöhe kaum generell festgelegt werden kann und dass Abweichungen vom lokalen Kontext abhängen. Es ist hinzuzufügen, dass gerade dieser Gebäudetyp in der Stadt Olten häufig vorkommt und sehr dispers und zufällig über die Stadt verteilt ist (vgl. Landmarks im untenstehenden Plan). Höhere Häuser sind demzufolge bereits seit je her fester Bestandteil des Oltner Stadtbildes. Das Gebiet östlich des Bahnhofs wird in der Studie richtigerweise als Raum für höhere Häuser bezeichnet.

¹¹ Stadt Olten, Hochhausstudie, November 2008 (nicht veröffentlicht)

Die Hochhausstudie ist aber nicht die einzige Entscheidungsgrundlage für Hochhäuser oder höhere Häuser. Sie gibt erste räumliche Priorisierungen für mögliche Räume an. In jedem Fall müssen die Projekte fallweise beurteilt werden.

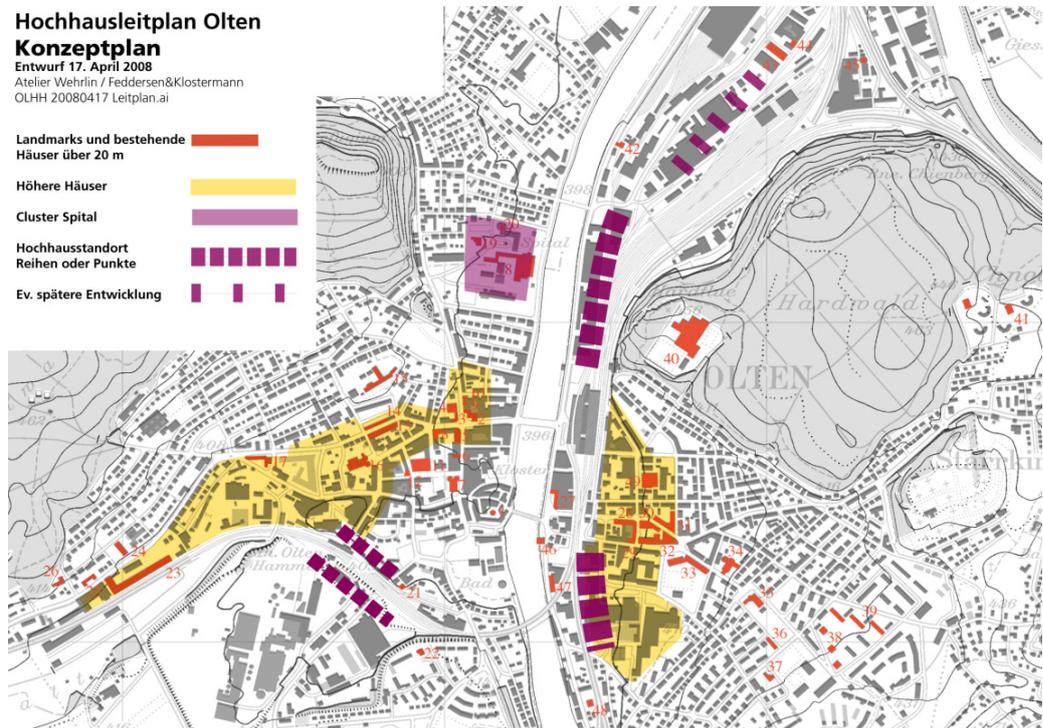


Abbildung 14: Hochhausleitplan (aus Hochhausstudie, 2008)

6.1.7 Standorteignung für ein höheres Gebäude

Nachfolgend wird erläutert, wieso sich der Standort an der Tannwaldstrasse/Unterführungsstrasse/Rosengasse für ein markantes, höheres Gebäude eignet. Eine erste Grundlage bildet die Hochhausstudie, wonach in diesem Raum höhere Häuser möglich sind. Der bezeichnete Perimeter östlich des Bahnhofs muss aber «weitergedacht» werden. Dabei lassen sich folgende räumliche Beziehungen und Charakteristika ablesen:

- **Nord-Süd-Achse/Tannwaldstrasse:** Entlang des Gleisfeldes bestehen beidseitig grössere Transformationspotenziale. Das Umstrukturierungsgebiet Bahnhof-Nord bildet dabei den nördlichen Abschluss dieses Transformationsraums. Ab Höhe Bahnhof weist die Tannwaldstrasse mit ihren markanten Fronten bereits heute eine verdichtete Struktur auf, die aber noch Entwicklungspotenziale besitzt (insb. hinsichtlich einer städtebaulichen Aufwertung der «Rückseite» des Bahnhofs). Für das Stadtbild entlang des Gleisfeldes hat die Tannwaldstrasse eine zentrale Bedeutung. Sie bildet, analog zu den die Aare flankierenden Fronten (Amtshausquai, Gösgerstrasse), eine für das Stadtgefüge wichtige Raumgrenze. Südlich der Fachhochschule bestehen weitere grössere Flächenpotenziale.
- **Ost-West-Achse/Unterführungsstrasse:** Diese Einfallstrasse weist von Osten herkommend, in Richtung Bahnhof laufend, dichtere Siedlungsformen auf. Der auf zwei Ebenen angeordnete Knoten Unterführungsstrasse/Tannwaldstrasse bildet den Schnittpunkt mit der Nord-Süd-Achse bzw. den Schlusspunkt vor der Zäsur des Gleisfeldes.
- **Knotenhierarchien:** Im orthogonalen Strassennetz lassen sich die Knoten klar hierarchisieren. Entlang der Tannwaldstrasse übernehmen die Knoten an der Martin-Disteli-Strasse und Rosengasse als wichtige Zugänge zum Bahn-

hofsgebiet eine zentrale Funktion. Ein weiterer wichtiger Knoten liegt am Übergang der Unterführungsstrasse zur Aarauerstrasse. Die übrigen Knoten übernehmen ihre Funktion innerhalb des Quartiernetzes.



Abbildung 15: Achsen und Knoten im Transformationsraum östlich des Bahnhofs

Der Knoten Tannwaldstrasse/Unterführungsstrasse/Rosengasse hat folglich eine hohe Bedeutung im Stadtnetz. Er eignet sich für (bzw. verlangt) eine städtebauliche Auszeichnung. Die Nähe zum Bahnhof (250m Fussdistanz) und zum Stadtzentrum (350m Fussdistanz) sprechen zusätzlich für ein verdichtetes Projekt an dieser Lage.

6.1.8 Wirkung des Projekts Turuvani

Im digitalen Stadtmodell kann die Trennung zwischen den kleinstrukturierten Wohngebieten mit ihren Häuserzeilen oder freistehenden Bauten im Osten, und einem grossräumigen heterogenen Stadtgebilde in Richtung Gleisfeld sehr gut abgelesen werden. Sowohl nördlich wie südlich der Unterführungsstrasse finden sich in diesem Gebiet eine Häufung von höheren oder generell voluminösen Bauten. Das Projekt **Turuvani** gliedert sich in diese bestehende Situation wie folgt ein:

- Der höhere **Kopfbau** setzt am wichtigen Knoten Tannwaldstrasse/Unterführungsstrasse/Rosengasse durch seine Platzierung und Volumetrie bewusst ein Merkzeichen. Dieses entsteht durch seine vertikale Betonung. Um diese Wirkung zu erzielen ist eine Gebäudehöhe nötig, die sich deutlich von der Umgebung abhebt. Zusätzlich wird der Knoten selber durch die Rücksetzung des Kopfbaus, der Schaffung eines Vorplatzes und der Realisierung einer neuen Fusswegverbindung zwischen Tannwaldstrasse und Unterführungsstrasse weiter betont.
- Die zwei niedrigeren **Seitenflügel** orientieren sich direkt an der vorliegenden Situation (bzw. an den gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan möglichen Ge-

bäudehöhen und Dachformen). Sie setzen sich vom dominanten Kopfbau bewusst ab.

- Das Konzept der historisch **privaten Innenhöfe** wird im Projekt Turuvani weitergezogen und auf der Parzelle 1338 im gleichen Sinn umgesetzt. Bis zu dieser Parzelle findet ebenfalls die charakteristische Vorgartenzone der Rosengasse ihrer Fortsetzung. Aufgrund von Form, Funktion und Orientierung des Kopfbaus wird auf dem letzten Abschnitt jedoch ein anderes Aussenraumkonzept angewendet.

Der höhere **Kopfbau** hat unbestrittenermassen eine räumliche und visuelle Wirkung auf die nähere und weitere Umgebung. Er bildet aber bewusst ein weiteres Element in einem Stadtbild, das bereits von zahlreich höheren Gebäuden geprägt ist. Der Kopfbau bildet auch einen Kontrapunkt zu den beiden höheren Gebäuden am östlichen Ende dieses Schildes (Neuhardstrasse, Parzellen 700 und 3245), wenn auch aufgrund seiner Lage mit wesentlich markanterem Volumen.

Auf die **Stadtsilhouette an der Tannwaldstrasse** hat der Kopfbau eine positive Wirkung: Er markiert einen Hochpunkt innerhalb der heute sehr heterogen gegliederte Gebäudefront.

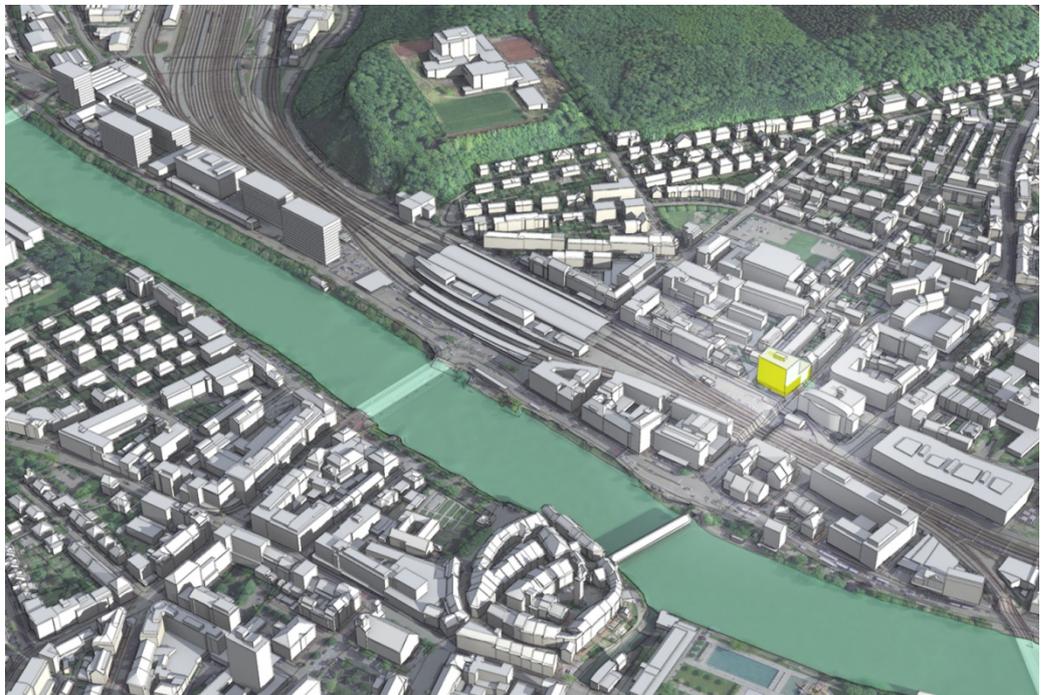


Abbildung 16: Modellansicht Gebiet östlich des Bahnhofs (inkl. geplanter Bauten Bahnhof-Nord)

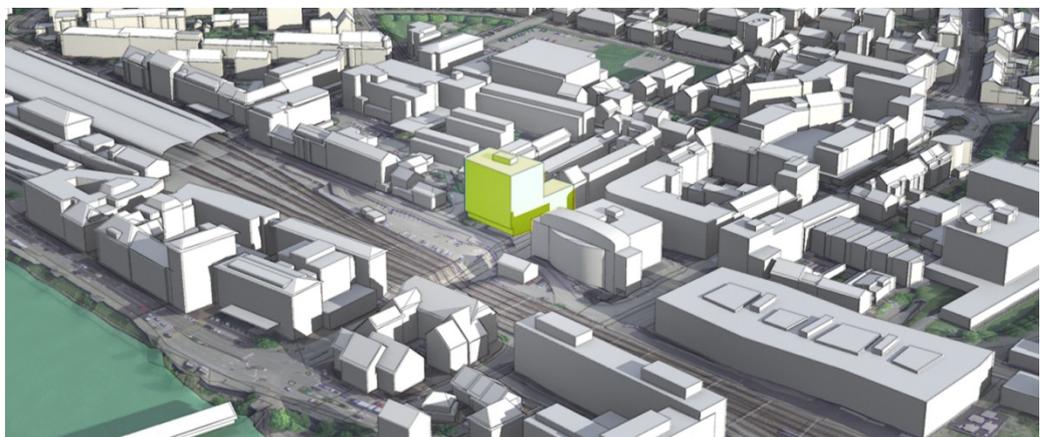


Abbildung 17: Modellansicht auf Tannwaldstrasse

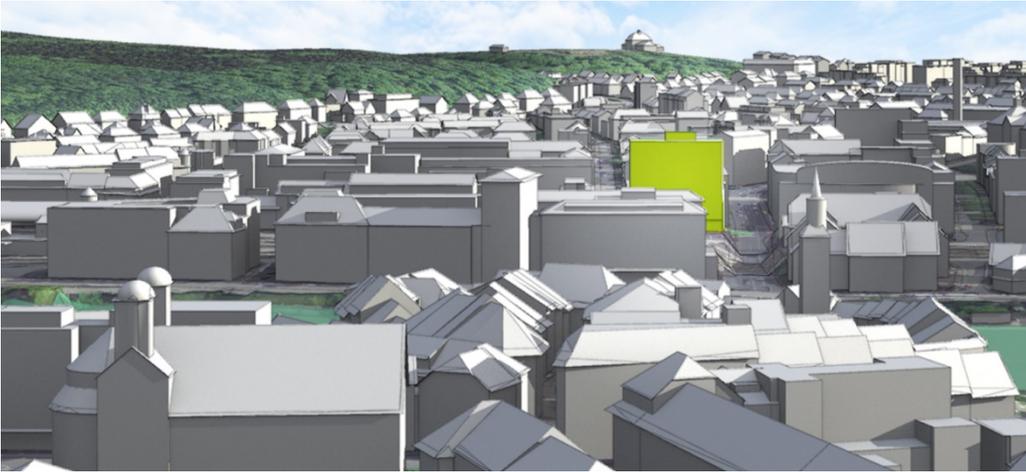


Abbildung 18: Modellansicht von Altstadt her

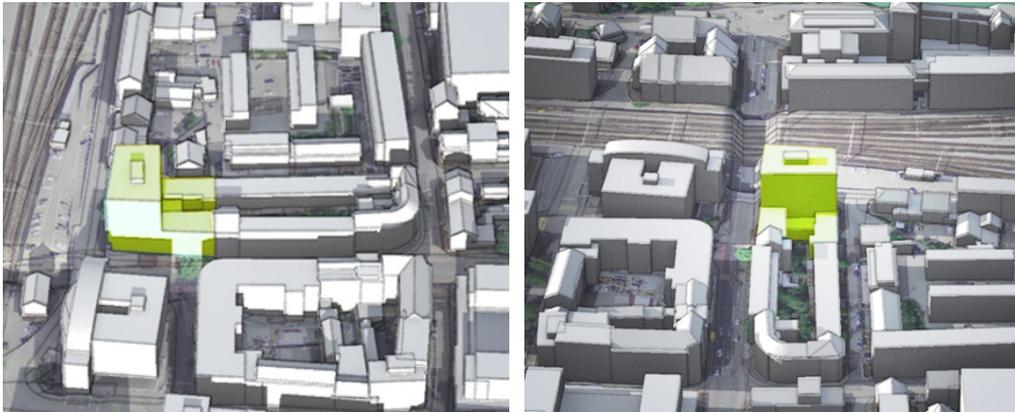


Abbildung 19: Modellansichten von Süden und Osten her (Rosengasse: Volumen gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan)

Das **Quartierbild der Rosengasse** wird durch diesen Kopfbau verändert, bzw. die unvollständige Blockrandbebauung an dieser Stelle abgeschlossen. Die Volumetrie des Projekts Turuvani hat natürlich einen Einfluss auf die künftige räumliche Wahrnehmung in der Rosengasse. Dies wird aber auf jedes neue Bauprojekt an dieser Lage zutreffen, auch wenn es bloss die heutigen Nutzungsmöglichkeiten ausschöpft (5 Geschosse + Attika mit Gestaltungsplan).

Sowohl im Modell wie auch in den untenstehenden Darstellungen lässt sich ablesen, dass im Gesamtkontext dieses vertikale Merkzeichen gut erkennbar ist, es aber keinen unverhältnismässigen Massstabssprung im Stadtbild darstellt.



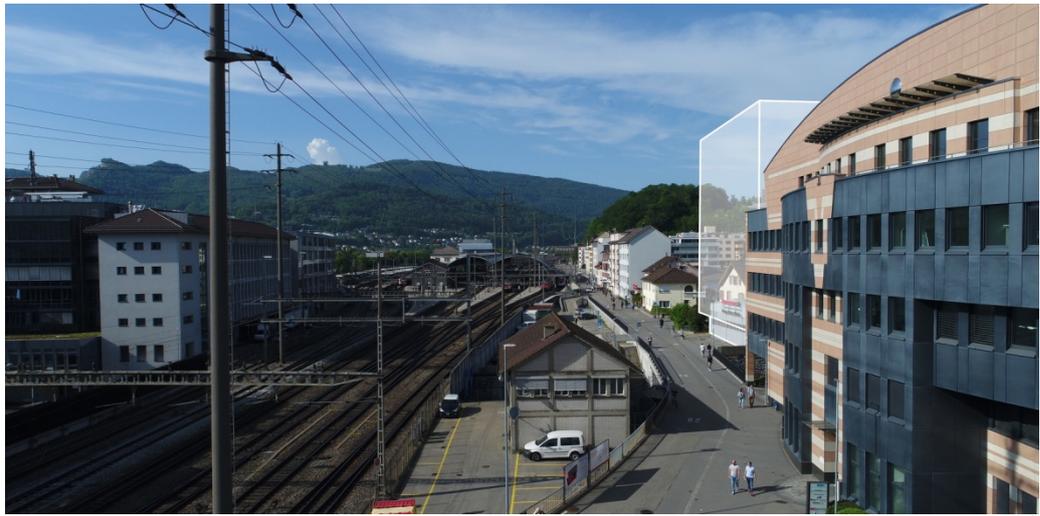


Abbildung 20: Volumetrische Darstellungen

6.1.9 Zusammenfassung

Der **Stadtteil östlich des Bahnhofs** befindet sich seit einiger Zeit in einer solchen Transformationsphase, was nicht zuletzt an der Nähe und guten Erreichbarkeit des Bahnhofs liegt. In diesem Raum hat die Tannwaldstrasse eine zentrale Bedeutung für das Stadtbild und für eine künftige Zentrumsentwicklung auf dieser Seite des Bahnhofs. Allerdings besteht hier Handlungsbedarf in Bezug auf die städtebauliche Weiterentwicklung. Das Projekt Turuvani bildet einen wichtigen Baustein in der künftigen Formgebung dieser Stadtsilhouette.

Der **Knotenbereich** Tannwaldstrasse / Unterführungsstrasse / Rosengasse / Hardfeldstrasse hat im Wegnetz eine historische Bedeutung. Auch wenn die Hardfeldstrasse als Diagonalachse teilweise aufgelöst wurde, bildet der Knoten immer noch ein wichtiges Verbindungselement zum Bahnhof bzw. zum Stadtzentrum auf der gegenüberliegenden Aareseite.

Mit dem **Projekt Turuvani** wird an diesem Punkt aus städteplanerischer Sicht richtigerweise ein vertikales Merkzeichen gesetzt, das sich mit seiner Höhe bewusst von der Umgebung abhebt. Durch die zurückversetzte Stellung des Kopfbaus wird der Knotenbereich markiert, der vorgesehene Fussgängersteg wertet das Wegnetz zusätzlich auf. Die Volumetrie des Projekts Turuvani hat natürlich einen Einfluss auf die künftige räumliche Wahrnehmung in der Rosengasse. Dies wird aber auf jedes neue Bauprojekt an dieser Lage zutreffen.

Der potenzielle **Zielkonflikt** zwischen Ortsbildschutz und Siedlungstransformation besteht seit je her, auch im vorliegenden Fall mit dem Projekt Turuvani. Die Stadt Olten nimmt diesbezüglich in ihren **Planungen** fallweise Beurteilungen vor, ein Vorgehen, das sich bis heute bewährt hat. Die bestehende Hochhausstudie bildet dabei eine von mehreren Entscheidungsgrundlagen. Sie eignet sich für die grossräumige Prüfung von Standorten für höhere Bauten, aber nicht für projektbezogene Beurteilungen. Diese müssen immer fallweise durchgeführt werden.

Die **ISOS-Perimeter** schränken die Spielräume für die Stadtentwicklung verständlicherweise etwas ein bzw. geben sie räumliche Priorisierungen vor. In Olten liegen viele erhaltenswerte Wohnsiedlungen eher am Stadtrand. Diese gartenstadtgeprägten Wohnquartiere sollen erhalten bleiben, währenddessen die um das Stadtzentrum liegenden Areale als Transformationsräume betrachtet werden können. Diese räumliche Priorisierung wird bereits heute von der Stadt in ihren Planungen berücksichtigt. Ebenfalls in diesem Transformationsraum liegt die **Reihenhaussiedlung Rosengasse**. Die zweigeschossige Häuserreihe ist hinsichtlich der baulichen Typologie kein Ausnahmeobjekt in der Stadt Olten. Vergleichbare Wohnsiedlungen bestehen in ver-

schiedenen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Quartieren. Deshalb liegt die Priorität bei dieser Reihenhaussiedlung auf der Umsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans. Dieser sieht im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes eine Siedlungsverdichtung vor.

Es kann festgehalten werden, dass der Fokus auf den Erhalt der ortstypischen Wohnsiedlungen in Olten nicht in diesem Raum, sondern in den kranzförmig angelegten und sehr gut erhaltenen Quartieren liegt. Der Standort des Projekts Turuvani eignet sich nicht bloss für ein höheres Gebäude, seine städtebauliche Lage verlangt dies sogar (was auch den Ergebnissen des Architekturwettbewerbs entspricht). Das Projekt bietet eine hochstehende und mit dem Umfeld gut verträgliche Lösung an.

6.2 Verkehr

Aufgrund der geeigneten zentralen Lage (sowie den ohnehin beschränkten räumlichen Spielräumen) soll auf diesem Areal eine Bebauung mit reduziertem Parkplatzangebot erstellt werden, d. h. die Anzahl zu erstellender Parkplätze wird reduziert.

Um die Mobilitätsbedürfnisse gleichermassen zu befriedigen, sind entsprechende Massnahmen am Projekt nötig. Diese Massnahmen sowie weitere Auswirkungen auf den Verkehr sind im separaten Mobilitätskonzept beschrieben (vgl. auch Kap. 5.2.4).

Ein spezieller Hinweis gilt der Parzelle GB-Nr. 1338: Das Richtprojekt sieht hier eine mögliche individuelle Tiefgarage mit 4 Parkfeldern vor. Diese wären über die grosse Tiefgarage zu erschliessen. Momentan kann nicht abschliessend gesagt werden, ob diese individuelle Tiefgarage tatsächlich erstellt wird. Der Gestaltungsplan hält aber die Option offen und die 4 Parkfelder sind im Gesamtkontingent miteingerechnet.

6.3 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans stellte sich die Frage, wie die Situation bezüglich der bestehenden nichtionisierenden elektromagnetischen Strahlung der SBB-Anlagen zu beurteilen ist. Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) vom 23.12.1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung. Im Anhang 2 der Verordnung sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert.

Bereits 2007 wurde im Rahmen der benachbarten Fachhochschule ein Gutachten erarbeitet (Enotrac AG, Thun, 06.09.2007). Dieses diente als Grundlage zur Situationsbeurteilung. Die Abklärungen mit den SBB (Hr. Roger Müller) zum vorliegenden Vorhaben haben Folgendes ergeben:

- Da die vorliegende Bauzone vor dem 01.01.2000 ausgeschieden worden ist, dürfen aus rechtlicher Sicht Neu- und Ausbauten innerhalb des Anlagegrenzwertes von 1 Mikrottesla (μT) erstellt werden.
- Laut einer Grobschätzung der SBB liegt der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla im vorliegenden Fall bei einem Abstand von rund 36 m ab nächstliegendem Gleis (Mitte des Gleises). Dieser Abstand ist rechtlich nicht bindend, da die Zone vor dem 01.01.2000 ausgeschieden wurde. Die NISV fordert aber die Einhaltung des weniger strengen Immissionsgrenzwertes (300 Mikrottesla). Dieser wird ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten.

Die westliche Fassade des Projekts (Baufeld) liegt in einem Abstand zwischen 36.4 m und 38.2 m vom nächstgelegenen Gleis. **Damit sind im vorliegenden Fall sowohl der Anlagegrenzwert wie auch die Immissionsgrenzwerte eingehalten.**

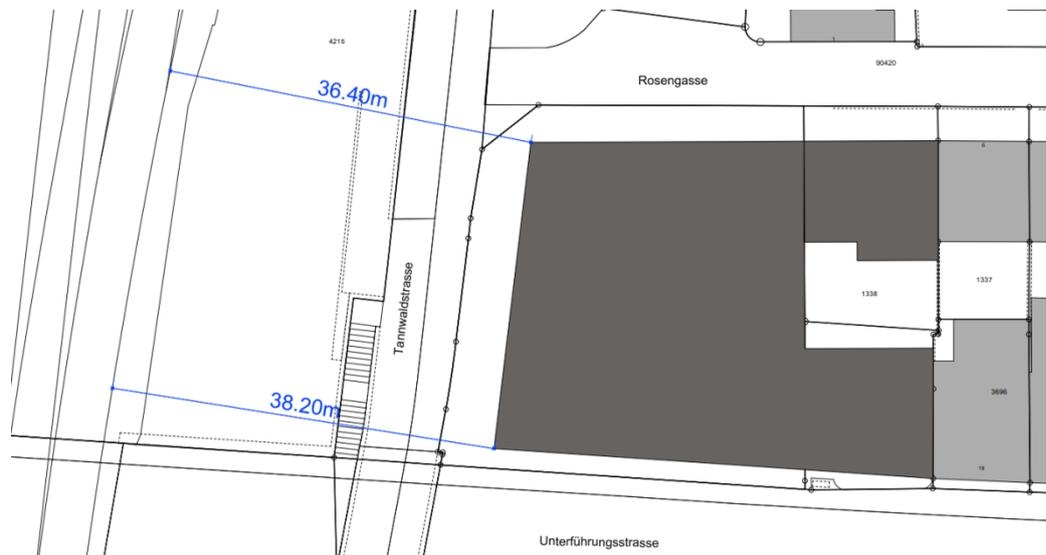


Abbildung 21: Abstand Baufeld (exkl. Anordnungsspielraum) zum nächsten Gleis

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschaft verantwortlich, allfällige Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen. Als mögliche Massnahmen kommen jene in Betracht, die bereits bei der Fachhochschule vorgeschlagen wurden (Erdseile¹² entlang Fassade auf Höhe der SBB-Speiseleitungen).

6.4 Störfall

Laut Auskunft des kantonalen Amtes für Umwelt unterliegt die Bahnlinie aufgrund der darauf transportierten Gefahrgüter der Störfallverordnung (StFV). Inwieweit die vorliegende Umzonung ebenfalls störfallrelevant ist, wurde in einer ersten Kontaktunde von der SBB (Fr. Andrea Hochstrasser) folgendermassen beurteilt:

- «Die Risikosummenkurve gemäss Screening Personenrisiken für das im Bereich des Projektperimeters massgebende Segment K140 weist Risiken im oberen Übergangsbereich auf. Das Bundesamt für Verkehr hat für das Segment K140 mit der Verfügung vom 17.06.2009 die Wahrscheinlichkeit schwerer Schädigungen als hinreichend klein beurteilt. Nach der Einschätzung der SBB wird auch bei einer Überbauung des Areals der Verlauf der Risikosummenkurve kaum wesentlich beeinflusst. Das Risiko wird nach wie vor im oberen Übergangsbereich liegen. Aus diesem Grund ist eine Überbauung auch ohne wesentlich einschränkende Schutzmassnahmen realisierbar.»

Da sich die Risikokurve im Übergangsbereich befindet, wurde gemäss Forderung des Amtes für Umwelt (bzw. des Bundesamtes für Verkehr) eine vertiefte Risikoabklärung getroffen (siehe Beilage). Diese kommt zum Schluss, dass der Einfluss des Bauprojekts gering ist und die zukünftigen Risiken im Übergangsbereich bleiben.

Zusammenfassend kann für die von der Bahn ausgehenden Risiken folgendes festgehalten werden:

- Sowohl im Ist-Zustand als auch im zukünftigen Zustand nach Realisierung des Bauprojekts liegen die Risiken im Übergangsbereich.
- Der Einfluss des Bauprojekts auf die Gesamtrisikosituation ist gering. Dies ist auf die geringe Anzahl an zusätzlichen Personen zurückzuführen. Geplant sind Nutzungen für ca. 350 Personen. Der Anstieg der Risiken im Vergleich zum

¹² Isolierte Kabel, die an beiden Gebäudeenden mit der Bahnerde verbunden sind (vgl. Bericht Enotrac, Kap. 7)

Ist-Zustand ist primär auf die in der Risikoabklärung berücksichtigte Zunahme der Gefahrgutmengen und die angenommene Verdichtung in der Umgebung zurückzuführen.

- Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Projekt bewilligungsfähig ist, wenn im Sinne des Vorsorgeprinzips angemessene risikomindernde Massnahmen umgesetzt werden.

Folgende präventive Massnahmen sind laut Studie zu prüfen:

Massnahmenvorschläge gem. Studie	Umgang im Projekt
Auf Nutzungen mit Personen, die nur eingeschränkt zur Selbstrettung fähig sind (z.B. Kinderkrippen, Kindergärten oder Schulen) oder die schwer evakuierbar sind (Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Seniorenwohnungen, Gefängnisse) ist zu verzichten.	Es sind keine solchen Nutzungen vorgesehen.
Attraktive Aussenflächen , die zum Aufenthalt einladen, sind möglichst im Schutz von Gebäuden anzubringen.	Der private Innenhof ist dreiseitig von Gebäuden geschützt. Der Vorplatz vor dem Kopfbau ist nicht für den Aufenthalt von grösseren Menschenmassen konzipiert (z.B. keine Spielflächen). Eine Aussenbestuhlung wäre im Zusammenhang mit einem Restaurant möglich (momentan ist allerdings keine solche Nutzung vorgesehen). Ob und in welchem Rahmen eine solche Möblierung zugelassen wird, muss zu ggb. Zeit von der Stadt geprüft werden.
Fluchtwege so gestalten, dass sie auf der Bahn-abgewandten Seite aus dem Gebäude hinausführen. Im Gebäudeinnern sind sie möglichst nicht an exponierten Fassadenöffnungen entlang zu führen.	Gemäss Richtprojekt wird die Fluchtröhre aus dem Luftschutzkeller auf die Rosengasse ausgerichtet. Der Hauptnotausgang liegt gemäss momentanem Fluchtwegkonzept beim Haupteingang an der Tannwaldstrasse. Die Schaffung eines zweiten Fluchtweges über die Gewerbefläche bzw. den Veloraum auf die Rosengasse hinaus wäre zwar technisch machbar, würde aber Eingriffe in die Flächenverteilung bedeuten und grössere planerische Veränderungen mit sich ziehen (z.B. zusätzliche Brandschutzmassnahmen, Verlust von Veloplätzen). Die definitiven Massnahmen müssen im Rahmen des Baugesuchs geprüft werden, auch hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragbarkeit.
Ansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind auf der Bahn-abgewandten Seite des Gebäudes und möglichst erhöht anzuordnen.	Diese Massnahmen sind grundsätzlich möglich und können im Baugesuch geprüft werden.
Das Eindringen von Gefahrflüssigkeit auf das Projektareal ist mittels geeigneter Massnahmen zu verhindern (erhöhte Lage gegenüber der Bahn, Wall entlang der Grenze zur Bahn, keine tiefliegenden Öffnungen am Gebäude).	Zwischen Gleisfeld und Tannwaldstrasse befindet sich ein tiefer liegender Parkplatz der verhindert, dass Flüssigkeiten direkt auf das Projektareal dringen könnten.
Ein guter Zugang der Feuerwehr ist zu gewährleisten	Ist durch die Erschliessungssituation gewährleistet.

Dieser Massnahmenkatalog ist beispielhaft und nicht abschliessend. Bei Risiken im Übergangsbereich liegt es im Ermessen der zuständigen Behörde, im Rahmen des Baugesuchs die definitiven Massnahmen zu bestimmen. Die Umsetzung von «einfach» (im Sinne von verhältnismässig / wirtschaftlich tragbar) umzusetzenden Massnahmen ist jedoch sehr zu empfehlen. Eine Grundsatzbestimmung findet sich in den Sonderbauvorschriften.

6.5 Lärm

Die Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Eine erste Lärmbeurteilung wurde auf Basis des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb vorgenommen (BB&A, 31.08.2015). Diese kam zum Schluss, dass sowohl die Alarmwerte wie auch Immissionsgrenzwerte (Tag und Nacht) an mehreren Stellen entlang den Süd- und Westfassaden überschritten werden.

Seither wurde das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt erarbeitet, in welches auch die Empfehlungen aus der ersten Lärmbeurteilung eingearbeitet wurden. Auf dieser Basis wurde das Lärmgutachten aktualisiert (Stand 30.09.2019¹³, siehe Beilage). Dieses hält zusammenfassend Folgendes fest:

- Die massgeblichen Grenzwerte sind nicht überall eingehalten. Räume mit Betriebsnutzung können mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage bewilligt werden.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Loggien so angepasst werden, dass sie neben einer Mindestdiefe von 2 m eine Bodenfläche von 6 m² aufweisen und somit bei allen Loggien eine Hinderniswirkung geltend gemacht werden kann.
- Insgesamt müssen pro Stockwerk (2. OG bis DG) zwei Loggien angepasst werden. **Hinweis: Im bereinigten Richtprojekt wurden die besagten Loggien entsprechend vergrössert.**
- Bei insgesamt 6 lärmempfindlichen Räumen können die IGW nicht eingehalten werden. Diese Räume können auch nicht lärmabgewandt belüftet werden.
- Die 34 lärmempfindlichen Räume, bei welchen die IGW nicht überall eingehalten sind, können über Loggien lärmabgewandt belüftet werden.
- Die Alarmwerte sind im Bereich der Loggien überall eingehalten.
- Das Richtprojekt wurde dem Kanton (AVT, AFU) zur Vorprüfung vorgelegt. Laut E-Mail vom 01.06.2017 (Rolf Müller, AVT; nach Rücksprache mit dem AFU¹⁴) kann einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV und § 12 LSV-SO mit folgenden Auflagen grundsätzlich entsprochen werden:
 - Die roten Bereiche sind mit einer kontrollierten Lüftung zu planen.
 - Die Loggien sind auf der Deckenunterseite mit einem Absorber zu versehen.
 - Für die überschrittenen Fenster gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181

6.6 Abfall

Die für das Areal notwendigen Abfall-Entsorgungsstellen werden entlang der Rosengasse angeordnet und als Unterflurcontainer angelegt.

6.7 Belastete Standorte

Im oder am Planungserimeter sind laut kantonalem Kataster keine belasteten Standorte bezeichnet.

Das Grundstück GB-Nr. 695 wurde 2009 in den Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Aufgrund der 2010 von der Eigentümerin durchgeführten technischen Untersuchungen konnte das Grundstück als unbelastet klassiert und aus dem Kataster entlassen werden (vgl. Stellungnahme AFU, 18.05.2010).

¹³ Der Lärmschutznachweis wurde nach der kantonalen Vorprüfung noch mit den detaillierten Angaben zum Bahnlärm ergänzt.

¹⁴ Vgl. Lärmschutznachweis, Anhang Seite 39

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

(Eine detaillierte Auswertung der Mitwirkungseingaben findet sich im separaten Mitwirkungsbericht.)

Im Vorfeld der öffentlichen Mitwirkung wurde am 19. April 2018 im Rahmen einer kleinen Informationsrunde das Projekt vom Bauherrn und den Fachplanern den Nachbarn vorgestellt und diskutiert.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. Juni bis 6. Juli 2018 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsveranstaltung vom 28. Juni 2018 liessen sich die Anwesenden von der Baudirektion, dem Bauherrn und den Fachplanern über das Projekt informieren. Bis zum Fristablauf sind bei der Stadt Olten insgesamt 10 Eingaben eingegangen.

Anpassungen aufgrund der Eingaben ergaben sich lediglich in den Sonderbauvorschriften, welche mit Bestimmungen zur Energie und Ökologie ergänzt wurden.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Teilzonenplans/Gestaltungsplans wurde Ende Februar 2019 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde mit Schreiben vom 6. September 2019 zugestellt. Die vom Kanton aufgeführten Punkte wurden mit der Bauherrschaft und der Stadt Olten detailliert geprüft. Folgende Aspekte aus dem Vorprüfungsbericht sind hinsichtlich des Teilzonenplans/Gestaltungsplan hervorzuheben:

Seite	Auszug Vorprüfungsbericht	Kommentar und Massnahmen
Städtebau, Architektur und Ortsbild		
3	„...Umso wichtiger wird damit das Einfangen der atmosphärischen Qualitäten des Strassenraumes in der Rosengasse. Dieser Raum ist durch seine Lage die wohl wichtigste Fussgängerverbindung zum Bahnhof. Die historische Struktur verbleibt auf einer wohlthuend menschlichen Massstäblichkeit und hat das Potenzial mit den geplanten höheren Bauten entlang der Bahnachse zu vermitteln. Diese Qualitäten zu erhalten muss daher das logische Ziel der künftigen Ortsplanungsrevision sein.“	Die Stadt Olten nimmt dies zur Kenntnis.
3	„Die angedachte Fassadengestaltung, welche nicht das höhere Gebäude im Baubereich A1 akzentuiert, sondern in gleicher Art in die niedrigeren Baubereiche A2 und A3 weitergezogen wird, erhöht die Mächtigkeit des Gebäudekomplexes optisch. Eine klare Gliederung der Volumen im architektonischen Ausdruck wird daher eingefordert.“	<p>Auf den beiden Parzellen der Bauherrschaft wurde ein neues Gebäude entwickelt, welcher einerseits den Blockrand abschliesst und mit dem höheren Baukörper eine Kopfsituation schafft und andererseits mit präzisen Höhenabstufungen die Anschlüssen zu den bestehenden, angrenzenden Bauten vermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterführungsstrasse: Durch die Übernahme der Traufhöhe von der Liegenschaft Parzelle 3696 wird ein Übergang zu den niedrigeren angrenzenden Bauten geschaffen. - Rosengasse: Mit dem geplanten dreigeschossigen Gebäude auf der Parzelle 1338 erfolgt eine Höhenabstufung als deutliche Zäsur gegenüber der Überbauung an der Rosengasse resp. dem rechtsgültigen Gestaltungsplan. <p>Diese architektonische und städtebauliche Haltung wurde in einem ausgewiesenen Qualitätsverfahren bestätigt und im Jurybericht auch gewürdigt. Das Turuvanigebäude gestalterisch in mehrere Teile aufzugliedern widerspricht diesem Ansatz. Dies zeigt sich auch in der inneren Organisation: die Geschosse sind unter den Baukörper verwoben und übergreifend. Eine volumetrische Gliederung</p>

ist im Richtprojekt bereits umgesetzt; dieser Ansatz soll auch künftig gelten.
Zudem wird mit einer materialmässigen Differenzierung die Höhe des 10-geschossigen Baukörpers das Stadtbild stärker dominieren als bei einer materialmässigen Gesamtheit mit dem 3-, bzw. 4-geschossigen Baukörper. Vor dem Baubewilligungsverfahren wird die materialmässige Unterscheidung der unterschiedlichen Volumina nochmals eingehend geprüft und den Baubehörden zur Stellungnahme gestellt.

§ 7 der Sonderbauvorschriften wird diesbezüglich wie folgt ergänzt:

„Um einen adäquaten Übergang zu den bestehenden Bauten zu schaffen, sind die Gebäudevolumen zu gliedern resp. zu differenzieren. Dies wird mit einer Voranfrage vor dem Baugesuch von der Baubehörde beurteilt.“

- 4 Freiraum Rosengasse: „Hier erwarten wir einen subtileren architektonischen Umgang und die Sicherstellung der gestalterischen Qualität in den Sonderbauvorschriften.“

Einen Schwerpunkt der Aussenraumgestaltung setzt das Richtprojekt mit dem Bereich entlang der Tannwaldstrasse: Dieser Vorplatz vor dem Haupteingang bildet - als städtische Freifläche und Aufenthaltsbereich - den Auftakt für den vollendeten Blockrand. Die für die dienenden Funktionen notwendigen Flächen wurden kompakt entlang der Rosengasse geplant und nach den städtischen Vorgaben ausgerüstet. Diese Funktion dieser Fläche muss gesichert bleiben.

Der Aussenbereich entlang der Gebäude Rosengasse wird im Vorprüfungsbericht des Kantons stark idealisiert. Die Vorgärten sind nur fragmentarisch lesbar. Zudem ermöglicht der rechtskräftige Gestaltungsplan eine komplette Umgestaltung dieser Bereiche.

Das Richtprojekt nimmt mit der Gestaltung der Vorzone der Parzelle 1338 die charakteristischen Elemente der Vorzonen bereits auf.

§ 9 der Sonderbauvorschriften wird diesbezüglich wie folgt ergänzt:

„Der Freiraum entlang der Rosengasse ist in Anlehnung an die Qualitäten der historischen Strukturen dieser Gasse hochwertig zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die angrenzenden Bereiche darstellt (gegenüberliegende Bauten bzw. angrenzende Aussenräume).“

Verkehr

- 4 „In Kapitel 5 des Mobilitätskonzepts wird festgehalten, dass im Sinne gestalterisch hochwertiger Aussenräume auf die Anordnung von Parkfeldern ausserhalb der Gebäude zu verzichten ist. Dies ist verbindlich in §12 der Sonderbauvorschriften zu verankern.“
- § 12 der Sonderbauvorschriften wird diesbezüglich wie folgt ergänzt:
- „Ausserhalb der Gebäude ist auf die Markierung von Parkfeldern zu verzichten.“*
- 4 Da die Überbauung Hardfeldstrasse, deren Verkehrserzeugung für den Nachweis des Knotens Unterführungsstrasse / Neuhardstrasse verwendet wurde, eine reine Wohnnutzung aufweist, dürfte die berechnete Verkehrsmenge tendenziell zu tief ausgefallen sein. Die Berechnungen sind mit einem spezifischen Verkehrspotenzial von 3.5 Fahrten pro Tag und Parkfeld bei den Wohnnutzungen nach zu tragen.
- Die Berechnungen im Anhang 2 (Kapitel 3) des Mobilitätskonzepts wurden entsprechend angepasst. Das Fazit ändert sich dadurch nicht.
- 5 Wir weisen zudem daraufhin, dass die Haltestelle Postplatz weiterhin auch von der Linie 126 bedient wird, welche in den Unterlagen nicht erwähnt wird. [...] Als mögliche Massnahme wird die Abgabe von Railchecks an die Bewohner in Höhe der Kosten «eines Jahresabos im Verkehrsverband Olten, Zonen 1+2» genannt. Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Olten zum Tarifverbund A-Welle gehört.“
- Das Mobilitätskonzept wird mit diesen Informationen ergänzt.

- | | |
|---|---|
| 5 Die angedachte Fussgänger Verbindung zur Unterführungsstrasse ist aus unserer Sicht grundsätzlich machbar. Aus Gründen der Behindertengleichstellung ist jedoch eine Rampe mit einer maximalen Neigung gemäss der entsprechenden Norm (SN 640 075) zu realisieren. Dies ist in § 14 SBV sowie im Situationsplan festzuhalten. | Die behindertengerechte Rampe wurde planerisch umfassend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass dafür auch Nachbargrundstücke benötigt würden und der Platzbedarf vor der Stützmauer bautechnisch nicht ausreichend breit genug ist. Ebenso wurde erkannt, dass über die Rosengasse sowie einem kurzen Stück der Neuhardstrasse eine behindertengerechte Erschliessung zur Unterführungsstrasse bereits existent ist. Dem Amt für Verkehr und Tiefbau wurde dieser Sachverhalt schriftlich mitgeteilt. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 hat dieses Amt bestätigt, dass der geplante Treppengang - wie er auf dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan eingetragen ist - sinnvoll ist und realisiert werden kann. |
|---|---|

Umwelt

- | | |
|--|---|
| 5 Der Lärmschutznachweis ist folglich zu überarbeiten. Dabei ist klar aufzuzeigen, wie hoch die Belastungen bezüglich Strassen- und Bahnlärm sind. | Der Lärmschutznachweis wird entsprechend ergänzt. |
| 5 In Kapitel 6.5 des Planungsberichts wird auf eine durch das Amt für Verkehr und Tiefbau in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 LSV (SR 814.41) verwiesen. Eine derartige Ausnahmegenehmigung wird nicht durch das Amt für Verkehr und Tiefbau, sondern durch das Amt für Umwelt erteilt, folglich kann auch keine solche in Aussicht gestellt worden sein. | Die Ausnahmegenehmigung wurde vom Amt für Umwelt (nach Rücksprache durch das Amt für Verkehr und Tiefbau) in Aussicht gestellt. Der Planungsbericht wird entsprechend korrigiert. |
| 6 Brandschutz: Wir empfehlen, diesbezüglich rechtzeitig den Kontakt zur SGV sowie zu den städtischen Betrieben Olten (sbo) aufzunehmen, um diese Abklärungen durchzuführen. | Wird zur Kenntnis genommen und vor der Baugesuchseingabe umgesetzt. |

7.3 Öffentliche Auflage

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

Anhang: ISOS-Perimeter mit Erhaltungsziel A

Nr. ISOS	Kategorie	Ort	Art	Objekt	Epoche	Bauweise	Stil	Heutige Zone
0.4	Baugruppe	Schürmattweg	Wohnsiedlung	Villenviertel	1911 - 1925	offen	Heimatstil	W2
0.8	Baugruppe	Burgweg	Wohnsiedlung	Wohnbauten	1925 - 1929	offen	Heimatstil	W2
3.2	Baugruppe	Ringstrasse	Wohnsiedlung	Wohnbauten	1892 - 1900	offen		Kernrandzone / Schutzzone
4.1	Baugruppe	Vorderer Steinacker	Wohnsiedlung	Villenviertel	1902 - 1906	offen		W2
4.2	Baugruppe	Hinterer Steinacker	Wohnsiedlung	Wohnbauten	1911 - 1930	offen	Heimatstil	W2
6	Gebiet	Schöngrund	Wohnsiedlung	Gartenstadtquartier	1890 - 1935	offen & geschlossen	Heimatstil	W2
10.2	Baugruppe	Geissfluhweg	Wohnsiedlung	Mehrfamilienhäuser	1898, 1913 - 1931	geschlossen		W3
10.3	Baugruppe	Rosengasse	Wohnsiedlung	Wohnbauten	1870 - 1894, 1890 - 1923	geschlossen		Kernrandzone
11	Gebiet	Hardwaldfeld	Wohnsiedlung	Wohnquartier	1896 - 1935	offen & geschlossen	Heimatstil	diverse Zonen
12.1	Baugruppe	Eigenheimweg	Wohnsiedlung	Gartenstadtquartier	1920 - 1922	offen & geschlossen		M2 / W2
13.1	Baugruppe	Mattenweg	Wohnsiedlung	Wohnbauten	1919 - 1923	offen & geschlossen	Heimatstil	W2
15	Gebiet	Unteres Fusligfeld	Wohnsiedlung	Gartenstadtquartier	1909 - 1925	offen & geschlossen	Heimatstil	diverse W-Zonen
1	Gebiet	Städtchen	Zentrumsbebauung	Stadtanlage	ab 1830			
2	Gebiet	Vorstadt	Zentrumsbebauung	Stadterweiterung	19. / 19. Jh.			
3.1	Baugruppe	Amishausquai	Zentrumsbebauung	Häuserfront	1868 - 1915			
10.4	Baugruppe	Bifangplatz	Zentrumsbebauung	Häusergruppe	1870 - 1910, 1930 - 1933			
0.1	Baugruppe	Klosterplatz	Spezielle Anlagen	Kapuzinerkloster	1648			
0.10	Baugruppe	Hardfelsstrasse	Spezielle Anlagen	Kantonsschule	1969 - 1973		Brutalismus	
0.11	Baugruppe	Engelbergstrasse	Spezielle Anlagen	Sälischulhaus	1964 - 1968		Jurasüdfussarchitektur	
0.6	Baugruppe	Seidenhofweg	Spezielle Anlagen	Bannfeldschulhaus	1954 - 1956			
0.7	Baugruppe	Frohheimweg	Spezielle Anlagen	Frohheimschulhaus	1936 - 1937			
8.1	Baugruppe	Bahnhof	Spezielle Anlagen	Personenbahnhof	1856			
8.2	Baugruppe	Gleisfeld	Spezielle Anlagen	Werksstätten	1853 - M. 20. Jh.		Industriebau	
I	Umgebungsrichtung	Aare	Freiraum	Flussraum				
II	Umgebungszone	Schützenmatte	Freiraum	Erholungsraum				
VI	Umgebungszone	Römermatte	Freiraum	Park				
VIII	Umgebungszone	Stadtпарк	Freiraum	Park				
X	Umgebungszone	Baslerstrasse	Freiraum	Kantospital mit Park	1965			
XII	Umgebungszone	Bifang	Freiraum	Schul- & Kirchanlage				
XIII	Umgebungszone	Engelbergstrasse	Freiraum	Erholungsraum				
XIV	Umgebungszone	Aarauerstrasse	Freiraum	Friedhof	1917			

Anhang: Fotos Rosengasse

Aufnahmen von Westen nach Osten



metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00